



Ajuntament
de Juncosa

INFORME TÈCNIC DE VALORACIÓ I ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

OBJECTE: Fixació del cànon demanial mínim per a la concessió de l'ús privatiu de l'espai destinat a Bar del Casal de Juncosa.

EXPEDIENT:

1. ANTECEDENTS I OBJECTE

El present informe té per objecte determinar la valoració econòmica de l'ús privatiu de l'espai destinat a Bar del Casal de Juncosa, així como establir el cànon mínim demanial que ha de regir la licitació de la concessió administrativa.

L'espai objecte de concessió disposa d'una superfície aproximada de [XX] m² útils, que inclou zona de barra/cafeteria, cuina/magatzem i serveis sanitaris, totalment equipat per a l'activitat de restauració.

2. METODOLOGIA DE VALORACIÓ

D'acord amb l'article 101 de la Llei 33/2003 del Patrimoni de les Administracions Públiques i la normativa patrimonial local de Catalunya (Decret 336/1988), el cànon s'ha de fixar prenent com a referència paràmetres de mercat objectius, la utilitat econòmica presumible del bé o la rendibilitat de l'explotació comercial de l'espai, ponderat amb la rendibilitat social de l'equipament.

3. ESTUDI ECONÒMIC I CONFIGURACIÓ DEL CÀNON MÍNIM

S'estableix un valor d'utilització privativa basat en els costos d'amortització de les instal·lacions, el valor de l'espai urbà ocupat i la previsió mitjana de rendiment econòmic del negoci en el municipi, quedant fixat el tipus de licitació sota les següents magnituds:

- **Cànon mensual base: 364,43 € / mes** (Exempt d'IVA).
- **Cànon anual base (Licitació a l'alça):**

$$364,43 \text{ €/mes} \times 12 \text{ mesos} = 4.373,16 \text{ €/any}$$

*(Aquest import d'un total de **4.373,16 € anuals** funcionarà com a tipus mínim de licitació. Les ofertes presentades pels licitadors hauran d'igualar o superar aquesta quantitat a l'alça).*

4. RÈGIM DE DESPESES I CONFIGURACIÓ DE RISC I VENTURA

Per tal de garantir la sostenibilitat d'aquesta valoració i reflectir la realitat econòmica de la concessió, s'estableix que l'activitat es desenvoluparà a **risc i ventura** de l'adjudicatari, amb la següent distribució de costos associats:





Ajuntament
de Juncosa

Concepte	A càrrec de qui?	Observacions
Cànon demanial	Concessionari	Pagament mensual de 364,43 € (líquid, operació exempta d'IVA).
Consum de subministraments	Concessionari	Electricitat, aigua i gas derivats de l'activitat del bar.
Taxes municipals	Concessionari	Taxa de recollida de residus comercials i altres taxes regulades per ordenança.
Manteniment i neteja	Concessionari	Neteja diària del local i terrassa, així com petits arranjaments ordinaris d'ús.
Assegurança d'activitat (RC)	Concessionari	Pòlissa de Responsabilitat Civil vigent durant tota la concessió.
Reparacions estructurals	Ajuntament	Intervencions de caràcter extraordinari en el continent de l'edifici.

5. CONCLUSIÓ

Es proposa formalment fixar com a tipus de licitació per a l'explotació del bar del Casal de Juncosa un cànon demanial mínim de **364,43 € mensuals** (que suposa un còmput anual de **4.373,16 €**), considerant-se un import plenament justificat, equilibrat respecte a la utilitat econòmica del bé i d'acord amb les necessitats de l'expedient patrimonial.

Juncosa, a data de la signatura electrònica.

