Ajuntament de Bellpuig

INFORME DE VALORACIÓ DEL BÉ IMMOBLE DEL LOCAL DE BAR-RESTAURANT DEL POLIESPORTIU MUNICIPAL J. B. PIFARRÉ, PEL CÀLCUL DEL CÀNON DE LA CONCESSIÓ.

Per a la valoració del bé immoble del local de Bar-Restaurant, situat en l'edifici d'equipament del Poliesportiu Municipal J. B. Pifarré de Bellpuig, utilitzarem el seu valor de reposició, calculant el cost actual de construcció en funció de l'ús, la tipologia, qualitat i situació geogràfica, amb els valors correctors de depreciació física de l'edificació, en funció de l'antiguitat i l'estat de conservació, exclòs el valor del sol.

Atès que el local destinat a bar-restaurant es troba integrat en l'edifici del poliesportiu municipal, la valoració es realitza considerant exclusivament el cost de reposició dels elements constructius, acabats, equipament i instal·lacions corresponents al condicionament interior específic del local per al desenvolupament de l'activitat de bar-restaurant, que es vol concessionar i no el valor de l'immoble complet.

L'edifici es troba situat en un terreny urbà de titularitat municipal situat a la Plaça 1 d'Octubre de Bellpuig, format per la parcel·la cadastral 3901215CG3130S0001BP, qualificat com a sistema d'equipament, del tipus E5 (esportiu), d'acord amb el planejament de Bellpuig.

La descripció del local es la següent:

- Tipologia: Local situat dins l'edifici aïllat del Poliesportiu municipal.
- Situació dins l'edifici: Planta baixa, amb accés des del hall de l'edifici i amb accés independent des de la Plaça.
- Superfície útil: 152 m²
- Any de construcció: 1983 (antiguitat 43 anys)
- Estat del local: Bo en termes generals de construcció i acabats. Presenta un equipament interior complert i funcional.
    - Local ben equipat
    - Acabats i estètica senzilla
    - Manca d'aïllaments de parets
    - Bons tancaments i fusteria exterior
    - Instal·lacions d'aigua, electricitat, climatització i sanejament adequades a la normativa.

Valoració:

Per a calcular el valor de reposició o reemplaçament net es restarà del valor de reemplaçament brut la depreciació física i funcional del local acabat.
La depreciació física es calcula mitjançant la tècnica d'amortització lineal, als efectes del qual es multiplicarà el VRB, exclòs el valor del sol, pel quocient que resulti de dividir l'antiguitat de l'immoble entre la seva vida útil total.
La depreciació funcional es calcula com el valor de les despeses necessàries per adaptar l'edifici als usos als quals es destina o corregir errors de disseny o obsolescència.

- El coeficient de depreciació per antiguitat, considerant una vida útil de 75 anys, es de 43 % (1-(43/75)). Però atès que el local ha sofert actuacions de millora i modernització en els darrers anys, es considera una depreciació raonable del 70%.
- La depreciació funcional s'estima en un 10%, amb un valor residual del 90% per la obsolescència tipològica i de la qualitat dels materials, per l'ús d'edifici destinat a restaurant, un cop realitzades obres de millora de la coberta, substitució del fals sostre interior i l'enllumenat del menjador.
- El valor de reposició net de l'edificació és de 185.153 € (152 m² x 805,63 (677 x 1,19) €/m² x 0,9 x 0,7 x 1,2 x 2) assimilable a una intervenció de condicionament total del local com a nou.

Codi Validació: 9SLGJCP9YWQKNNNX4WPD7CS3Y
Verificació: https://bellpuig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 4

La valoració del local és de 116.646 € (185.153,11 € x 0,70 x 0,90).

Si es considera una rendibilitat anual raonable del patrimoni públic del 8%, sobre el valor estimat de 116.646 €, atès que el local està ben situat, en bon estat i té un potencial comercial elevat.

D'acord amb la valoració de l'immoble, la seva amortització i el valor de mercat, es considera que un import adequat del cànon de la concessió per a la utilització privativa del bé de domini públic descrit, seria d'uns **9.500 € anuals**.

Cal assenyalar que el cànon resultant té caràcter de valoració tècnica orientativa i resta subjecte a la determinació definitiva per part de l'Ajuntament, d'acord amb el règim jurídic aplicable al bé i a la concessió.

S'annexa inventari de l'equipament del local.

I perquè així consti, signo i lliuro el present informe, que poso en coneixement vostre als efectes procedents.
Bellpuig, 19 d'octubre de 2026

Document signat electrònicament per Jordi Bosch i Santos, arquitecte

Codi Validació: 9SLGJCP9YWQKNNNX4WPD7CS3Y
Verificació: https://bellpuig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 4

INVENTARI DEL BAR DEL PAVELLÓ POLIESPORTIU		28 juliol 2026
	UD	**OBSERVACIONS**
ESTRUCTURA I INSTAL·LACIONS		
Instal·lació de calefacció a gas, 4 radiadors a la paret, canonades, acessoris i colzes.	1	SI
Instal·lació elèctrica per tot el local, a excepció de les làmpades del sostre.	1	SI
Instal·lació contra incendis amb llums d'emergència i 4 extintors (2 al local, 1 a la cuina i 1 al magatzem).	1	SI
Instal·lació de climatització amb 2 aparells d'aire fred a la paret, canonades, reixes de ventilació i desaigües.	1	SI
Estructura del local amb fals sostre, rajoles i campana extractora cuina amb els accessoris.	1	SI
MOBILIARI BAR		
Instal·lació del projector a la terrasa (imatge i so).	1	SI
Instal·lació i antena nova i pressa de corrent.	1	SI
Material i instal·lació d'altaveus a la terrassa.	1	SI
Instal·lació servei televisió per satel·lit	NO	
Moble piques aigua	2	SI
Conjunt làmpades de sostre penjants il·luminació barra.	6	SI
Llums per il·luminar les taules làmpades de sostre penjants llum tènue.	12	SI, 10 instal·lades i 2 al magatzem
Lleixa d'acer inoxidable com a suport d'equip de música.	1	SI
Prestatge d'acer inoxidable Baes de 3 postades.	1	SI, al magatzem
Prestatges d'acer inoxidable Baes de 4 postades.	2	SI
Prestatges d'acer d'1,60m.	1	SI
Prestatges d'acer d'1,20m.	1	SI
Alarma i quota manteniment	NO	
Moble acer inox. Baes per a cafetera.	1	SI
Nevera boteller acer inox. sota barra.	1	SI
Taules de fusta de 70x70 cm peu metàl·lic	20	SI
Cadires de fusta lacades negre	34	SI
Tamborets lacats.	9	SI
Taules d'acer inox per a la terrassa.	NO	
Rentaplats SILANOs	1	SI
Cortines tipus Store als finestrals	4	SI, una per penjar
Cadires de fusta granate	8	Al bar
Taules de fusta granate	4	Al magatzem
Televisor SAMSUNG 82x138	1	Penjat en paret
Home cinema compost per 2 altaveus ind i 1 de doble	1	Penjat en paret
Matamosques elèctric	1	Penjat en paret

Codi Validació: 9SLGJCP9YWQKNNNX4WPD7CS3Y
Verificació: https://bellpuig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 4

APARELLS DE LA CUINA		
Doble pica d'acer inox.	1	SI
Taula d'acer 2,00mX0,70m.	1	SI
Taula d'acer 1,20mX0,70m.	1	SI
Taula d'acer 1,60mX0,70m.	1	SI
Cuina amb tres fogons industrials amb forn incorporat a gas i armari	1	SI
Prestatge d'acer d'1,60mX0,25m.	1	SI
Prestatges d'acer d'1,40mX0,25m.	1	SI
Prestatge d'acer d'1,40mX0,40m.	1	SI
Nevera d'acer compartiments fred de 2,00mX1,20m.	1	SI
Campana extractora industrial	1	SI
Congelador tipus "arcon" amb porta superior abatible	1	SI, magatzem
Prestatge de fusta de 36x175 cm	1	SI
EXTERIOR		
3 tendals amb braços extensibles d'1,50m.	3	SI
3 focus.	3	SI
LAVABOS		
Distribuidor format per pica de porcellana, mirall, dossificador de sabó, dispensador de paper eixugamans i paperera.	1	SI
Lavabo div. funcional format per vàter amb fluxòmetres, barra agafadora abatible, pica de pocellana, mirall, dossificador de sabó, dispensador de paper, paperera i escombreta vàter.	1	SI
Lavabo d'homes format per vàter amb fluxòmetre i dispensador de paper higiènic.	1	SI

Codi Validació: 9SLGJCP9YWQKNNNX4WPD7CS3Y
Verificació: https://bellpuig.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 4