



INFORME DE VALORACIÓ DEL BÉ IMMOBLE DE L'EDIFICI DEL BAR DE LES PISCINES MUNICIPALS, PER AL CàLCUL DEL CÀNON DE LA CONCESSIÓ

Per a la valoració del bé immoble de l'edifici del Bar, situat en la zona d'equipament del Camp de les piscines municipals 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.

La descripció de l'edificació es la següent:

- Tipologia: Edificació aïllada de planta rectangular i coberta inclinada.
- Nombre de plantes: Planta baixa
- Superfície construïda: 28,50 m² (9,50 x 3,00)
- Any de construcció: 1985 (antiguitat 41 anys)
- Sistema constructiu: Murs de càrrega de 15 cm d'obra de fàbrica i sostre de biguetes metàl·liques, amb coberta de panell de xapa.
- Estat de l'edificació: Regular
 - Funcionalment es bona
 - L'edificació presenta uns els elements constructius molt senzills
 - Manca d'aïllaments en les parets
 - Senzillesa dels tancaments i fusteria exterior

Valoració:

Per a calcular el valor de reposició o reemplaçament net es restarà del valor de reemplaçament brut la depreciació física i funcional de l'edifici 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 45,33% ($1 - (41/75)$).
- La depreciació funcional s'estima en un 65%, amb un valor residual del 35% per la obsolescència tipològica i de la qualitat dels materials, per l'ús d'edifici destinat a bar.
- El valor de reposició net de l'edificació és de 26.672,72 € ($28,50 \text{ m}^2 \times 677 \text{ €/m}^2 \times 0,9 \times 1,2 \times 1,6 \times 0,8$), assimilable a una edificació de nova planta d'aquest tipus.

La valoració actual de l'edificació és de 4.200 € ($26.672 \text{ €} \times 0,45 \times 0,35$).

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 la utilització privativa del bé de domini públic descrit, durant els tres mesos d'estiu d'us de la instal·lació, es pot fixar en uns **1.000 €**, pel període de temporada de piscines.





Ajuntament de Bellpuig

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, 15 d'octubre de 2026

Document signat electrònicament per Jordi Bosch i Santos, arquitecte



ANNEX: INVENTARI BAR PISCINES

Nº	ELEMENT	MIDES (m)	DESCRIPCIÓ
1	Estanteria de marbre	1,40 × 0,31 × 0,002	—
2	Congelador	1,50 × 0,63 × 0,89	Marca FRIGO amb obertura superior i portes de vidre horitzontals
3	Congelador	1,50 × 0,63 × 0,89	Marca FRIGO amb obertura superior i portes de plàstic horitzontals
4	Nevera	1,00 × 0,55 × 0,84	Nevera negra marca SAN MIGUEL tipus barra horitzontal
5	Nevera	1,00 × 0,55 × 0,84	Nevera negra marca Infrico tipus barra horitzontal
6	Nevera	1,36 × 0,55 × 0,84	Nevera vermella marca Coca-Cola tipus barra horitzontal
7	Nevera	1,36 × 0,55 × 0,84	Nevera vermella marca Coca-Cola tipus barra horitzontal
8	Nevera	1,36 × 0,55 × 0,84	Nevera vermella marca Coca-Cola tipus barra horitzontal
9	Taulell nevera	2,02 × 0,60 × 0,92	Nevera taulell d'acer inoxidable
10	Taulell inox	0,67 × 0,53	Taulell d'acer inoxidable
11	Taulell inox	1,98 × 0,52 × 0,91	Taulell d'acer inoxidable amb 2 prestatges
12	Pica de cuina	0,80 × 0,50 × 0,15	Pica de dos cossos amb aixeta amb accionament de peu
13	Campana extractora	0,90 × 0,48 × 0,30	Campana extractora d'inox amb embelleïdor
14	Termo	0,50 × 0,85	Termo d'aigua calenta marca THERMOR GB100N
15	Planxa inox	0,85 × 0,60	Protector de salpicadures a la paret (zona pica)
16	Planxa inox	1,65 × 1,25	Protector de salpicadures a la paret (zona campana)
17	Estanteria de marbre	1,00 × 0,31	—



Annex Fotogràfic

1. Estanteria de marbre 1.40*0.31*0.002



2. Congelador marca Frigo 1.50*0.63*0.89



3. Congelador marca FRIGO 1.50*0.63*0.89



4. Nevera marca SANMIGUEL 1.00*0.55*.084



5. Nevera marca INFRICO 1.00*0.55*0.84



6. Nevera Marca Cocacola 1,36 × 0,55 × 0,84



7. Nevera Marca Cocacola 1,36 × 0,55 × 0,84



8. Nevera Marca Cocacola 1,36 × 0,55 × 0,84



9. Taulell d'acer inoxidable amb nevera 2.02*0.60*0.92



10. Taulell Acer inoxidable 0.67*0.53



11. Taulell d'acer inoxidable amb 2 prestatges 1.98*0.52*0.91



12. Pica de dos cossos amb aixeta amb accionament de peu 0.80*0.50*0.15



13. Campana extractora d'acer inoxidable amb embellidor 0.90*0.48*0.30



14. Termo 0.50*0.85



15. Protector salpicadures a la paret pica 0.85*0.60



16. Protector salpicadures campana extractora 1.65*1.25



17. Estanteria de marbre 1.00*0.31

