AJUNTAMENT DE CAMBRILS
Àrea d'Hisenda
Intervenció

INFORME TÈCNIC-ECONÒMIC PER A LA DETERMINACIÓ DEL CÀNON DERIVAT DE L'ÚS PRIVATIU DE LA FLECA/CAFETERIA DEL PALAU MUNICIPAL D'ESPORTS DE CAMBRILS

Identificació de l'expedient.

Núm.: X2022082457
Assumpte: Informe tècnic-econòmic per a la determinació del cànon derivat de l'ús privatiu de domini públic de la fleca/cafeteria ubicada al Palau Municipal d'Esports de Cambrils.

Antecedents.

El present informe s'elabora en el marc de l'expedient incoat pel Departament d'Esports per a l'adjudicació mitjançant procediment obert de la concessió d'ús privatiu de domini públic fleca/cafeteria ubicada al Palau Municipal d'Esports de Cambrils.

L'objecte de l'informe és determinar l'import del cànon que es considerarà, entre d'altres, criteri d'adjudicació.

Legislació aplicable.

- Article 218 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Articles 53 i següents del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

Estudi econòmic.

L'estudi tècnic-econòmic es realitzarà prenent com a referencia el valor que tindria al mercat la utilitat derivada de la utilització privativa del bé de domini públic. A l'efecte, podem referir dos criteris bàsics de valoració o estimulació del valor de mercat de la utilitat obtinguda per la utilització privativa del domini públic municipal:

a) La rendibilitat que un concessionari esperaria obtenir de la utilització o aprofitament del domini públic local.
b) De manera similar a les relacions contractuals del sector privat, la rendibilitat mínima que un propietari exigiria per permetre l'ús dels seus béns, considerant la durada i la intensitat d'aquest.

Hem de descartar l'opció b), ja que no disposem d'estudis de mercat, i per tant calcularem la rendibilitat que un concessionari diligent esperaria obtenir de la utilització privativa d'un bé de domini públic local, com és la fleca/cafeteria ubicada al Palau Municipal d'Esports de Cambrils; tot partint dels següents paràmetres:

1) <u>Valor del sòl urbà + cost de construcció.</u>

Per obtenir aquest valor prenem les dades del document "Valors bàsics d'immobles urbans: sòl, construccions, índex correctors 2023" elaborat per l'Agència Tributària de Catalunya, dins del

qual s'inclou al municipi de Cambrils en la zona A07 amb un cost de construcció corresponent a la qualitat mitjana del municipi de 865 €/m^2, més un valor mitjà de repercussió del sòl de 634 €/m^2, és a dir un import total de 1.499,29 €/m^2.

2) Coeficient de situació.

Els quadres de classificatoris de les vies públiques municipals són un element de notable utilitat per ponderar el valor de mercat dels sòls i construccions objecte de diferents ocupacions o aprofitaments especials.

En aquest cas, atesa la ubicació estratègica dins de la zona direccional que dona servei a les persones usuàries de l'hospital lleuger, de l'ajuntament, del palau d'esports, i que aquests equipaments no disposen d'un servei de bar-cafeteria propi, pot aplicar-se el coeficient del 1,42 corresponent als carrers de categoria preferent en el quadre de classificació de vies públiques (annex a l'ordenança de l'IAE).

3) Intensitat de l'ús.

Cal utilitzar aquest criteri per tal de diferenciar els tipus d'ocupació del domini públic: ús comú general, ús comú especial i ús privatiu.

Atès que ens trobem davant d'un ús privatiu, que exclou l'ús públic per part d'altres ciutadans, s'aplica un coeficient 2, amb la finalitat de gravar aquest ús front altres usos compatibles amb altres aprofitaments.

4) Índex d'estacionalitat.

L'horari d'obertura de la fleca/cafeteria queda a consideració de l'adjudicatari, atès que és independent de la instal·lació esportiva i dona servei al conjunt d' equipaments que es troben a la zona direccional i als visitants/ particulars que es trobin o passin per la zona.

Tot i així, el concessionari assumeix l'obligació de prestar serveis, a demanda de l'Ajuntament, en dies i horaris diferents als estipulats, amb motiu d'esdeveniments de caire esportiu, lúdic o cultural que es duguin a terme en les instal·lacions del Palau Municipal d'Esports.

En tot cas s'haurà de respectar l'horari màxim determinat per la normativa vigent.

Per tant, l'ocupació es produirà indistintament de l'època de l'any, raó per al qual no s'aplica cap coeficient de minoració/increment (coeficient 1).

5) Durada de l'aprofitament.

El cànon es calcularà en funció del temps de durada de l'ocupació, en aquest cas s'estén durant tot l'any. En conseqüència, s'aplica el coeficient 1.

6) Valoració de l'aprofitament.

Per calcular el valor de l'aprofitament econòmic derivat de l'ús del domini públic aplicarem per analogia les regles de valoració de l'ús de fruit establertes en el RD 829/1995, de 29 de maig, pel

qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentals; i en concret l'article 41.1, a tenor del qual el valor de l'usdefruit temporal es considera proporcional al valor total del bé, a raó del 2 % anual, sense excedir del 70 %.

Aplicant els paràmetres anteriors en els termes exposats resulta la següent valoració de l'ús privatiu de l'explotació del bar-restaurant de la fleca/cafeteria ubicada al Palau Municipal d'Esports de Cambrils:

Valor €/m2 2023 ATC	1.499,29
Coeficient de situació	1,42
Intensitat d l'ús	2,00
Índex d'estacionalitat	1,00
Durada de l'aprofitament	1,00
Valoració de l'aprofitament	0,02
Estimació cànon €/m2/any	85,16
Ocupació edificació m2	71,91
Cànon €/any	6.123,81

Conclusions.

1. L'explotació econòmica de la fleca/cafeteria ubicada al Palau Municipal d'Esports constitueix un ús privatiu del domini públic local subjecte a concessió i a un cànon que el futur concessionari haurà de satisfer a l'Ajuntament.

2. Es proposa un cànon de sortida en el procediment de licitació de 6.123,81 €/any. Aquest import es considera adient als efectes de la preceptiva licitació prèvia a l'atorgament de la concessió, atès que garanteix una adequada participació de la Hisenda Municipal en els beneficis derivats de l'ús privatiu del domini públic.

Cambrils,
L'interventor