ABRE

EL INFORME ABRE

Antes de firmar.

Revisa el local.
Decide con criterio.

Un informe para entender condiciones, riesgos y próximos pasos antes de asumir un compromiso.

GIRONA / RESTAURACIÓN

Parc del Migdia
Bar-restaurante

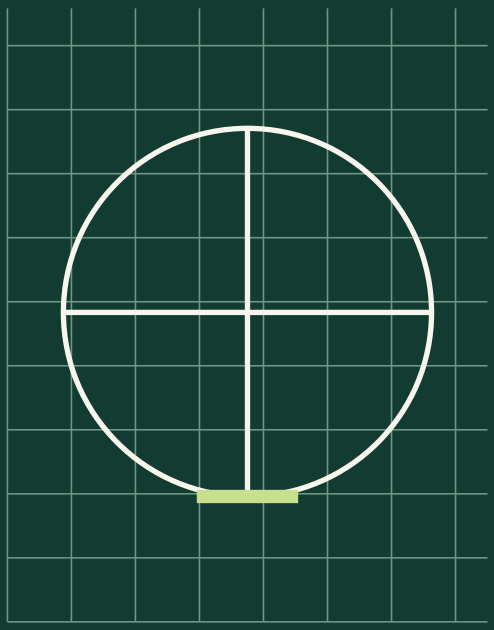
Local con cocina y terraza exterior.
Ocupación temporal de dominio público.
Expediente municipal 2026055142.

CLAVE DE LA DECISIÓN

Plazo corto.
Inversión contenida.

Biel Fuster Ayala · Responsable de ABRE
ABRE-LOCAL-GI-001 · 06.10.2026

REVISIÓN DEL LOCAL



Las preguntas antes del sí.

01 El inmueble
02 La actividad
03 Los riesgos
04 Las fuentes

01 / LA DECISIÓN

Lo importante, en una página

01

Revisión de las bases municipales publicadas el 18 de septiembre de 2026.

Horizonte corto: proteger la inversión

La licencia termina al adjudicarse la concesión demanial y, como máximo, al año de la notificación. **Lectura ABRE:** valorar una explotación con inversión recuperable en un plazo breve. Base 4, p. 3.

El dato que cambia el presupuesto

El canon mínimo se corrigió de **14.881,51 €** a **21.242,64 €/año**. La diferencia es de **6.361,13 € anuales (+42,75 %)**. Preparar la oferta con las bases corregidas y su anexo 6. BOP 176 y 180; cálculo ABRE.

Espacio y uso	**DOCUMENTADOS**	Bar-restaurante y terraza en dominio público; base 2 y anexos 2–4.
Garantía	**9.681,37 €**	Constitución previa a la adjudicación; base 17, p. 13.
Solvencia	**500.000 € / EXPERIENCIA**	Volumen anual mínimo y gestión similar de al menos un año en los últimos tres; base 8.2.
Instalaciones	**REVISAR LA ENTREGA**	El inventario identifica humedades en el techo del bar; anexo 3, p. 21.

Siguiente paso: comprobar situación del procedimiento, elegibilidad y estado de entrega antes de comprometer capital u ofertar el canon.

02 / EL INMUEBLE

El local y su perímetro

02

Ubicación, superficies y ámbito de ocupación definidos en el expediente municipal.

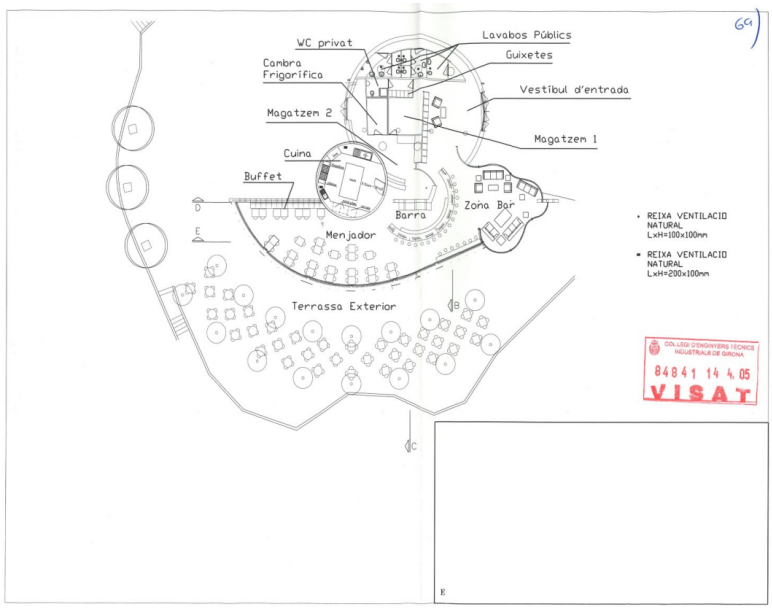
Ficha documental

Ubicación: edificación junto al lago del Parc del Migdia, Girona.
Referencia catastral: 5069501DG8456G0001TX.
Régimen: dominio público; C1, sistema de plazas, parques y jardines según base 2.

Dos cifras que conviene conciliar

La base 2 describe unos **350 m²**; el anexo 3 registra **373 m² útiles interiores**. **Acción ABRE:** pedir confirmación del área de entrega y de los espacios incluidos. La terraza dispone de un perímetro propio en el anexo 4.

PLANO DEL ESPACIO / ANEXO 2



Fuente: Ajuntament de Girona · BOP 180, 18.09.2026 · p. 19.

03 / CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

Qué incluye el espacio

03

Datos del inventario municipal y comprobaciones para la puesta en servicio.

Cocina

33,80 m²

Área equipada de uso privado según anexo 3, p. 20. Contrastar equipos y estado en la entrega.

Extracción

3.500 m³/h

Caudal de cocina descrito en el inventario, p. 20. Solicitar mantenimiento y prueba de funcionamiento.

Techo del bar

INCIDENCIA EN INVENTARIO

El documento registra desprendimiento por humedad exterior, p. 21. Confirmar reparación y estado actual.

Lavabo público

22,80 m² / SERVICIO GRATUITO

El inventario incluye cabina accesible; la base 4 exige funcionamiento todo el año en horario del parque.

Terraza

ÁMBITO DELIMITADO

Anexo 4, p. 22: superficie rotulada de 347 m². Confirmar ocupación autorizada y mobiliario.

Seguro

RC: 600.000 € / SINIESTRO

Base 16: además, cobertura de daños a bienes e instalaciones. Acreditar pólizas y recibos.

Lectura ABRE

El inventario sirve para preparar la comprobación de entrega: contrastar existencias, funcionamiento, reparaciones y documentos antes de presupuestar la apertura.

04 / EVIDENCIA Y ACCIÓN

Qué puede cambiar la operación

04

Cuatro puntos materiales identificados en las bases y sus anexos.

01 - Plazo e inversión

Evidencia: máximo de un año y finalización al adjudicarse la concesión. Base 4.
Impacto: horizonte breve para recuperar obras y compras.
Acción ABRE: limitar gasto no recuperable y probar un escenario de cierre anticipado.

02 - Canon corregido

Evidencia: 21.242,64 €/año en la corrección del 17.09.2026.
Impacto: usar el mínimo anterior infravalora el coste.
Acción ABRE: calcular un canon máximo asumible y revisar el modelo económico del anexo 6.

03 - Humedad y techo

Evidencia: incidencia descrita en el inventario del bar. Anexo 3, p. 21.
Impacto: posible reparación, demora o coste de puesta en servicio.
Acción ABRE: comprobar estado actual y acordar responsable, plazo y coste de reparación.

04 - Acceso a la oferta

Evidencia: solvencia económica de 500.000 € y experiencia mínima similar. Base 8.2.
Impacto: el interés comercial no acredita elegibilidad.
Acción ABRE: revisar documentos de solvencia antes de dedicar recursos a preparar la oferta.

Criterio ABRE: decidir con el coste completo de puesta en servicio y un horizonte coherente con la duración de la licencia.

05 / ANTES DE COMPROMETERSE

Cada paso, con su evidencia

05

Orden de trabajo propuesto por ABRE a partir de los documentos revisados.

Procedimiento	**PERFIL DEL CONTRATANTE** Consultar publicaciones, fechas efectivas y resolución. No deducir disponibilidad del local del anuncio.
Elegibilidad	**OPERADOR / ASESOR** Reunir cuentas y justificantes de experiencia; comprobar base 8.2 antes de preparar la oferta.
Entrega del local	**AYUNTAMIENTO / TÉCNICO** Verificar inventario, humedad, seguridad y funcionamiento de instalaciones; documentar el estado recibido.
Explotación	**OPERADOR / AYUNTAMIENTO** Confirmar habilitaciones de actividad, terraza, horario y obligaciones del lavabo público.
Presupuesto	**OPERADOR** Integrar canon, garantía, seguros, personal, consumos, reparación y costes de salida.

Orden recomendado

Primero: situación del expediente y elegibilidad.
Después: estado de entrega, reparaciones y coste de puesta en servicio.
Finalmente: fijar el límite económico y decidir si compensa ofertar.

La garantía es una necesidad de liquidez; no se suma como gasto definitivo. El seguro de 600.000 € expresa cobertura, no el coste de la prima.

06 / DOCUMENTOS CONSULTADOS

Fuentes que puedes comprobar

06

Expediente 2026055142 · Ajuntament de Girona · Consulta: 6 de octubre de 2026.

F1 - Bases corregidas: documento principal

BOP de Girona nº 180, edicto 8146, **18.09.2026**, pp. 1–25.
Local y régimen: bases 1–3, pp. 1–2. **Plazo y canon:** bases 4–5, p. 3.
Solvencia: base 8.2, pp. 5–6. **Seguro:** base 16, p. 12. **Garantía:** base 17, p. 13.
Abrir bases corregidas y anexos

F2 - Bases iniciales: comparación del canon

BOP de Girona nº 176, edicto 7998, **14.09.2026**, base 5, p. 3.
Canon inicial: 14.881,51 €/año. La corrección posterior eleva el importe a 21.242,64 €/año y actualiza base 10 y anexo 6.
Abrir publicación inicial

F3 - Planos e inventario del local

Anexos del BOP 180, **18.09.2026**.
Anexo 1: inventario patrimonial, p. 18. **Anexo 2:** plano del local, p. 19.
Anexo 3: superficies, instalaciones y mobiliario, pp. 20–21; incidencia por humedad en p. 21.
Anexo 4: plano de terraza y ámbito rotulado de 347 m², p. 22.
Abrir anexos municipales

Seguimiento del procedimiento: perfil del contratante del Ayuntamiento. Comprobar allí los anuncios y resoluciones posteriores antes de actuar.

07 / CONCLUSIÓN ABRE

Plazo corto. Inversión contenida.

07

El factor decisivo es cuánto capital puede recuperarse durante una ocupación temporal.

Recomendación de esta revisión

Valorar la operación con gasto inicial contenido y equipos reutilizables. Antes de ofertar, confirmar elegibilidad, estado del local y obligaciones. Si el retorno exige varios años, replantear el compromiso o esperar las condiciones de una futura concesión.

RESPONSABLE Y FECHA

Biel Fuster Ayala · Responsable de ABRE.
Revisión documental · ABRE-LOCAL-GI-001 · 06.10.2026.
Objeto: local de bar-restaurante y terraza del Parc del Migdia, Girona.

ALCANCE DEL TRABAJO

Análisis de las publicaciones oficiales y anexos citados en p. 7. Datos del inmueble y condiciones atribuidos a sus documentos de origen; recomendaciones y cálculos identificados como criterio ABRE.

Estado de instalaciones y reparaciones: comprobación presencial pendiente. La revisión permite preparar la decisión y las preguntas al Ayuntamiento; la puesta en servicio requiere las habilitaciones y comprobaciones correspondientes.

hola@abrelocal.com · abrelocal.com/colaboradores