



Ajuntament de Biosca

EXP 142/2023

21_2025 Informe tècnic sol·licitat per l'ajuntament de Biosca sobre fixació del preu d'arrendament del Local Social Cal Borres i del pis vinculat a l'equipament.

A l'Ajuntament de Biosca,

En compliment de les instruccions de l'Alcaldia, en relació amb la descripció i la valoració tècnica per fixar el preu de l'arrendament de l'immoble habitatge unifamiliar situat a l'edifici de l'Ajuntament de Biosca, propietat d'aquest Ajuntament i qualificat com a sistema d'equipament i dotacions, clau 12, segons el POUPM de Biosca, s'emet el següent:

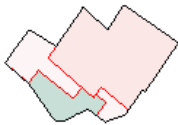
INFORME:

PRIMER. El Local social i habitatge, es troben situats a la planta baixa i planta primera (el local) i a la planta segona (l'habitatge) de l'edifici ubicat a la Plaça Major, 4 i amb referència cadastral **3838708CG6333N0001FU**.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3838708CG6333N0001FU  
Localización	PZ MAJOR 4 25752 BIOSCA (LLEIDA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Año construcción	1900

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización	PZ MAJOR 4 BIOSCA (LLEIDA)
Superficie gráfica	450 m ²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	1	00	01	372		
ALMACEN	1	00	02	12		
ALMACEN	1	01	01	149		
VIVIENDA	1	01	02	150		
VIVIENDA	1	02	01	149		
ALMACEN	1	02	02	137		

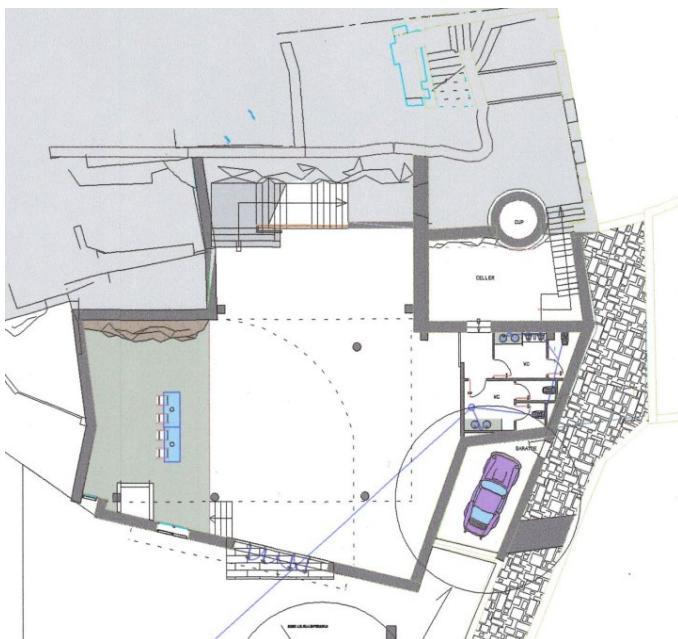




Ajuntament de Biosca

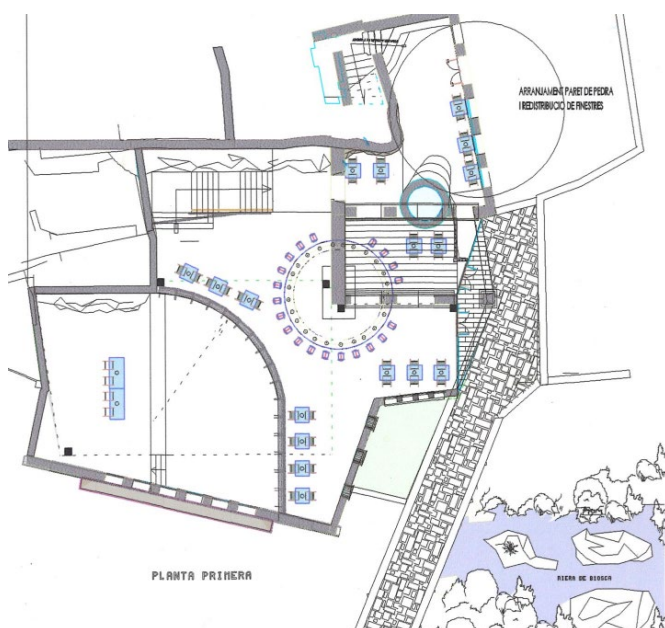
Que les característiques dels béns immobles són les següents:

Local Social



Planta baixa amb accés des de Pasterola, on es situa l'escenari i la sala polivalent per allotjar actes culturals, dues cambres higièniques, el celler i les escales d'accés a la planta superior.

Amb una **superfície útil de 269,80 m²**.



Planta primera, on s'accedeix des de la planta baixa a través de les escales adhossades al single i a través des del pont d'accés a la Plaça Major. La planta disposa d'un doble espai amb vistes sobre la sala polivalent i hi trobem el bar/restaurant de l'equipament cultural.

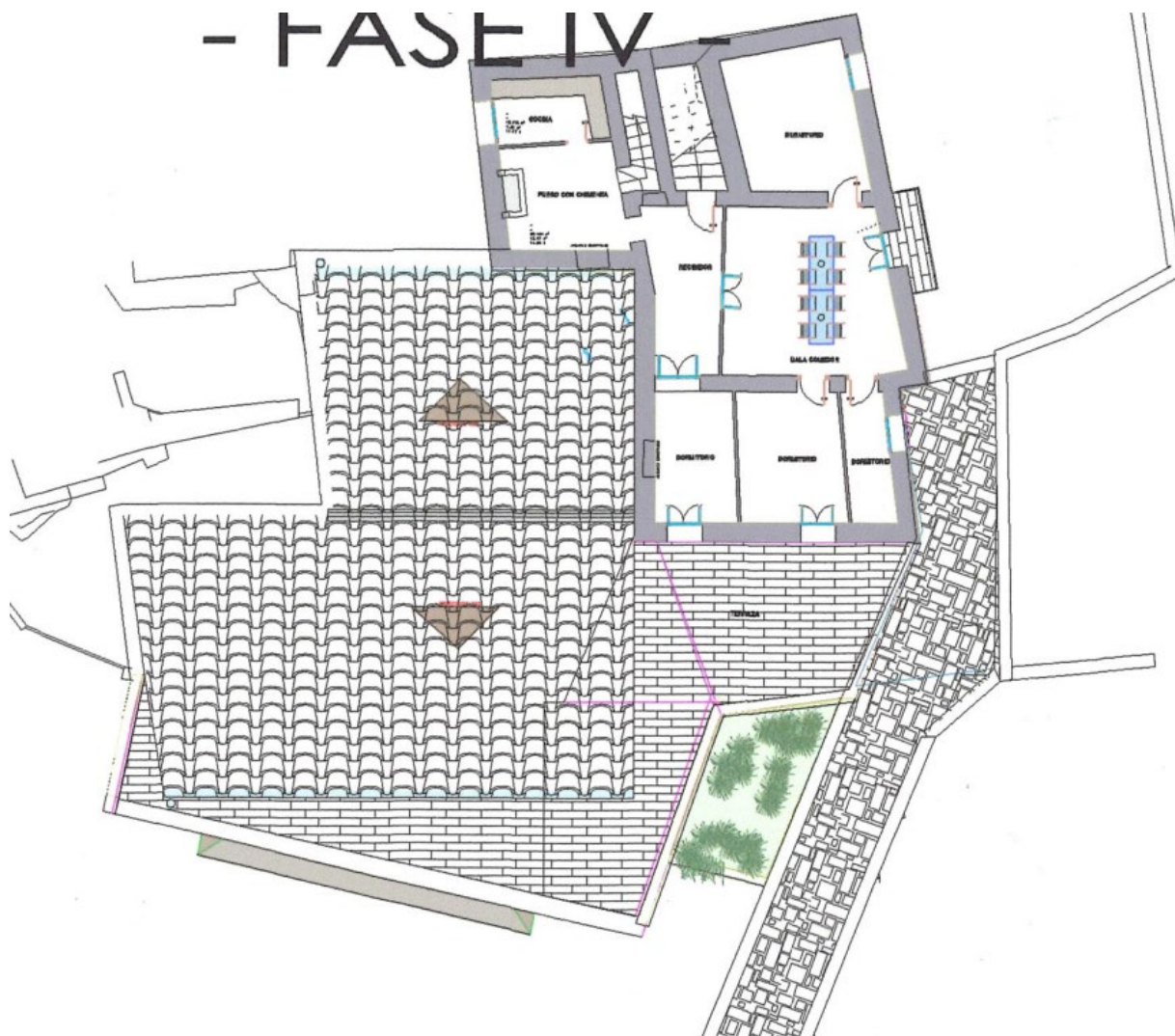
Amb una **superfície útil de 193,50 m²**.





Ajuntament de Biosca

Habitatge



Habitatge situat en **planta segona**, al que s'accedeix des del bar/restaurant, compost de rebedor, cuina menjaor, sala d'estar, tres dormitoris, una cambra higiènica i una cambra d'instal·lacions.

Des del menjador annex a la cuina s'accedeix a través d'unes escales a la planta sotacoberta de l'edifici.

L'habitatge, Amb una **superfície útil de 110,80 m²**, s'arrenda conjuntament amb l'equipament cultural i el bar/restaurant, donat que disposa d'un únic accés des de l'interior del local.





Ajuntament de Biosca

SEGON. Programa funcional, extret del projecte de reforma de l'equipament.

Local Social

Planta baixa	Superfície útil
Accés	5,60 m ²
escenari	49,00 m ²
Sala principal	174,20 m ²
Antiga bodega	22,00 m ²
Bany	19,00 m ²
	total 298,80 m²

Planta primera	Superfície útil
Bar/restaurant	187,00 m ²
Accés a l'habitatge	6,50 m ²
	total 193,50 m²

Habitatge

	Superfície útil
Rebedor	11,82 m ²
Cuina	7,22 m ²
Menjador	12,47 m ²
Estar	28,36 m ²
Bany	3,00 m ²
Habitació 1	10,52 m ²
Habitació 2	13,87 m ²
Habitació 3	5,71 m ²
Habitació 4	17,83 m ²
	total 110,80 m²

TERCER. Segons s'estableix en l'article 115 del POUPM de Biosca, on es regula les concessions per a equipaments, el sòl destinat a equipament i dotacions que en l'execució del POUPM, quan sigui de titularitat pública, l'Administració podrà atorgar una concessió per la construcció i explotació del corresponent equipament o dotació. **Aquesta concessió, que no confereix drets per ser renovada, no tindrà una duració superior a 30 anys.**





Ajuntament de Biosca

QUART. Amb reconeixement previ i estudi dels béns, i en consideració als preus actuals en el mercat i altres circumstàncies que concorren en aquests, entre les quals cal destacar:

- a) Sòl (qualificació, etc.): Sòl urbà, Sistema d'equipament i dotacions, clau 12,
- b) Local social i restaurant totalment equipats segons relació establerta en el plec de clàusules.
- c) Habitatge sense moblar
Mobles: Cuina amb mobles alts i baixos, campana i pica. Banys equipats amb lavabo, wc i dutxa.
- c) Instal·lacions: bomba de calor
- c) Estat de conservació: Bo (habitatge rehabilitat l'any 2001).

CINQUÈ. Que per tal d'obtenir el valor de lloguer de l'immoble s'ha realitzat el càlcul del pressupost de referència i se li ha aplicat una depreciació en funció dels anys que fa que està construït l'immoble, separatament per l'habitatge i el local social.

Per a l'habitatge

S'ha pres com a referència el mòdul bàsic del Col·legi d'arquitectes de Catalunya per a l'any 2025 que correspon a 646€/m² i els següents coeficients:

Cg: 0,9 (coeficient geogràfic)
Ct: 0,7 (coeficient tipològic)
Cq: 1 (coeficient qualitat acabats)
Cu: 1,60 (coeficient d'ús)

Superfície construïda: 110,80 m²

Pr: (Mb x Cg x Ct x Cq x Cu) x Sc
Preu de referència: 72.149,41 €

Es calcula una vida útil de 100 anys per tant, l'habitatge a dia d'avui fa 24 anys que es va rehabilitar. Per tant, al pressupost de referència se li aplica un coeficient de depreciació de 0,20% establint el valor en 57.719,53 euros.

Elements ¹	Superfície	Estat de conservació	Preu Mig
Habitatge	110,80 m ²	Bo	520,93 €/m ²
TOTAL			57.719,53 €

SISÈ. Ateses les característiques, situació i estat de conservació, i tenint en compte els preus de mercat (299 €/m² – 351 €/m²), el valor en venda del bé immoble seria aproximadament de TRENTA SIS MIL DEU EUROS, establint el seu any d'adequació del segon pis per a l'ús d'habitatge al 2001, vida útil de 100 anys i una depreciació de 0,20%.





Ajuntament de Biosca

Que l'amortització del preu total es calcula que és de 15 anys, per tant s'estableix el preu de lloguer de l'habitatge en 2.400,66 €/any.

Fet pel qual s'estima que el preu de l'arrendament de l'immoble es pot fixar en 200,05 euros/mes (despeses de subministrament no incloses).

Per al local social

S'ha pres com a referència el mòdul bàsic del Col·legi d'arquitectes de Catalunya per a l'any 2025 que correspon a 646€/m² i els següents coeficients:

Cg: 0,9 (coeficient geogràfic)

Ct: 0,7 (coeficient tipològic)

Cq: 1 (coeficient qualitat acabats)

Cu: 2 (coeficient d'ús)

Superfície construïda: 187,00 m² (prenent com a referent únicament l'espai del bar/restaurant)

Pr: (Mb x Cg x Ct x Cq x Cu) x Sc

Preu de referència: 194.184,54 €

Es calcula una vida útil de 100 anys per tant, l'habitatge a dia d'avui fa 24 anys que es va rehabilitar. Per tant, al pressupost de referència se li aplica un coeficient de depreciació de 0,20% establint el valor en 155.347,63euros.

Elements ²	Superfície	Estat de conservació	Preu Mig
Habitatge	187,00 m ²	Bo	830,73 €/m ²
TOTAL			194.184,54 €

SISÈ. Ateses les característiques, situació i estat de conservació, i tenint en compte els preus de mercat (292 €/m² – 330 €/m²), el valor en venda del bé immoble seria aproximadament de CINQUANTA-VUIT MIL CENT CINQUANTA SET EUROS, establint el seu any d'adequació per a l'ús de local al 2001, vida útil de 100 anys i una depreciació de 0,20%.

Que l'amortització del preu total es calcula que és de 15 anys, per tant s'estableix el preu de lloguer de l'habitatge en 3.810,46 €/any (317,5 €/mes).

Que segons el preu de lloguer de locals a la zona (1,79 €/m² – 2,58 €/m²) el lloguer del local estaria valorat entre 334,73 €/mes i 482 €/mes.

Biosca, a data de la signatura
L'arquitecta,
(signat digitalment)

