Expedient núm.: 1537/2026
Tràmit: Informe dels Serveis Tècnics Municipals
Procediment: Contractacions Patrimonials
Assumpte: Arrendament d'una nau industrial amb la finalitat de destinar-la a entitats inscrites al registre del municipi de Calaf
Tipus d'Informe: Esborrany [] Provisional [] Definitiu [x]

INFORME DELS SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

En compliment de la Provisió d'Alcaldia signat a data 01 d'octubre de 2026, en la qual se sol·licita informe tècnic en relació amb l'arrendament d'un bé amb les següents característiques:

- Magatzem o nau industrial tancada per a ús d'entitats inscrites al registre del municipi de Calaf, prioritzant espai per emmagatzemar i preparar cavalcada de reis mags amb 3 carrosses reials i 1 drac, amb una superfície útil mínima de 220 m2, ample interior 4m d'amplària i altura mínima 5m, amb porta industrial de 4,00x4,00m mínim d'accés a vial públic directe. Ha d'incorporar despatx amb bany d'ús per a les entitats. Immoble situat en trama urbana de la població de Calaf, amb subministres de llum i aigua i connexió a claveguera habilitats, situat en planta baixa sense barreres arquitectòniques conferint un espai accessible.

Vist que el bé arrendat es destinarà a:

Ús per entitats inscrites al registre del municipi de Calaf i material d'actes festius de l'Ajuntament

En relació a la valoració econòmica del bé i de conformitat amb l'article 206.3.b) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, s'emet el següent,

INFORME

PRIMER. Característiques del bé

Magatzem o nau industrial tancada per a ús d'entitats inscrites al registre del municipi de Calaf, prioritzant espai per emmagatzemar i preparar cavalcada de reis mags amb 3 carrosses reials i 1 drac, amb una superfície útil mínima de 220 m2, ample interior 4m d'amplària i altura mínima 5m, amb porta industrial de 4,00x4,00m mínim d'accés a vial públic directe. Ha d'incorporar despatx amb bany d'ús per a les entitats. Immoble situat en trama urbana de la població de Calaf, amb subministres de llum i aigua i connexió a claveguera habilitats, situat en planta baixa sense barreres arquitectòniques conferint un espai accessible.

INFORME TECNIC
Número: 2026-0428 Data: 06/11/2026

Codi Validació: RML2MQRTNZNLAX9LZL7WDYXYF
Verificació: https://calaf.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 6

Càrregues o gravàmens:	Realitzar assegurança d'incendi del local, taxes escombraries i clavegueram, consums de llum i aigua.
Destinació del bé:	Ús per entitats inscrites al registre del municipi de Calaf i material d'actes festius de l'Ajuntament
Estat de conservació:	Òptim
Altres circumstàncies rellevants:	*Espai en planta baixa diàfan sense pilars en una amplada mínima de 4m. Altura mínima interior de 5m, amb porta a carrer industrial de mides mínimes de 4,00x4,00m*

SEGON. Valoració

A l'efecte de determinar el valor de mercat de l'arrendament de l'immoble objecte de la present contractació, s'ha dut a terme una anàlisi comparativa de naus industrials i magatzems situats preferentment al municipi de Calaf i, subsidiàriament, en municipis amb característiques socioeconòmiques i urbanístiques similars.

La valoració s'ha efectuat tenint en consideració els factors següents:

- Ubicació dins la trama urbana.
- Superfície útil disponible.
- Configuració interior de l'espai.
- Accessibilitat per a vehicles de grans dimensions.
- Existència de subministraments bàsics en servei.
- Estat de conservació de l'immoble.
- Disponibilitat d'espais complementaris destinats a despatx i serveis higiènics.
- Idoneïtat per a l'emmagatzematge i preparació de les carrosses de la Cavalcada dels Reis Mags i altres activitats de les entitats del municipi.

Ateses les característiques requerides, especialment la necessitat de disposar d'un espai diàfan, amb una amplada mínima lliure de 4 metres, una alçada interior mínima de 5 metres i una porta d'accés de dimensions suficients per al pas de carrosses i elements voluminosos, es conclou que l'oferta existent al mercat local és reduïda i limitada a un nombre molt concret d'immobles.

Com a resultat de l'estudi efectuat, es considera que el valor raonable de mercat de l'arrendament de l'immoble objecte de contractació ascendeix a:

500,00 euros mensuals, equivalent a **6.000,00 euros anuals**, impostos exclosos si escau.

- Base imposable: 500€/ mes
- IVA 21%: 105,00 €
- IRPF 19%: 95,00 €
- Import amb impostos: 700 €/ mes

Aquest import es considera ajustat als preus de mercat vigents per a immobles de característiques similars a l'àmbit territorial analitzat.

Codi Validació: RML2MQRTNZNLAX9LZL7WDYXYF
Verificació: https://calaf.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 6

TERCER. Estudi comparatiu del mercat

Previ reconeixement i estudi de béns similars, i en consideració als preus actuals al mercat i altres circumstàncies que concorren en ells, i a la vista de les característiques, ubicació i estat de conservació, identificats els diferents immobles comparables, es detalla a continuació la següent relació:

Mostra	**Immoble 1**	**Immoble 2**	**Immoble 3**
Ubicació	Calaf	Calaf	Òdena
Superfície construïda	188 m2	365 m2	230 m2
Estat de conservació	En brut	En brut	Òptim
Preu unitari €/ m2/ mes	2,39 €/ m2	2,47 €/ m2	2,61 €/ m2
Preu	450,00 €/ mes	900,00 €/ mes	600,00 €/ mes

Annex I: Comparables de l'estudi de mercat

D'aquesta forma, s'estima que el preu de la nau industrial localitzada a Calaf pot fixar-se en 500 €/ mes exclòs impostos i 700 €/ mes inclòs impostos, d'acord amb la següent distribució:

Any/Mes	**Renda (impostos inclosos)**
2026 – 2 mesos	1.400,00 €
2027 – 12 mesos	8.400,00 €
2028 – 12 mesos	8.400,00 €
2029 – 12 mesos	8.400,00 €
2030 – 10 mesos	7.000,00 €
TOTAL	**33.600,00 €**

QUART. Òrgan competent

En relació a la determinació de l'òrgan de contractació, de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, es determina:

Import dels recursos del pressupost	**Pressupost base de licitació**	**% sobre els recursos**	**Òrgan de contractació**
3.565,00 €/ any 2026	Lloguer a 700,00 €/ mes	<10%	alcaldessa

Criteris per justificar l'import de recursos de pressupost per anualitat 2026:

- Fiança de 2 mesos – 1.400,00 euros
- Gestió compra-venda immobiliària – 700,00 euros
- Gestió contracte i impost generalitat – 65,00 euros
- Lloguer mes de Novembre a Desembre – 1.400,00 euros

Codi Validació: RML2MQRTNZNLAX9LZL7WDYXYF
Verificació: https://calaf.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 6

- TOTAL = 3.565,00 euros, import que es consignarà de la partida pressupostaria consistent a 33400 20200 del pressupost 2026.

I perquè consti als efectes que corresponguin, signo el present informe, a Calaf, document signat i datat electrònicament.

L'arquitecte tècnic municipal,
Col•legiat núm. 14.323.

Codi Validació: RML2MQRTNZNLAX9LZL7WDYXYF
Verificació: https://calaf.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 6

Annex I: Comparables de l'estudi de mercat

Comparable Immoble 1: Font Fotocasa



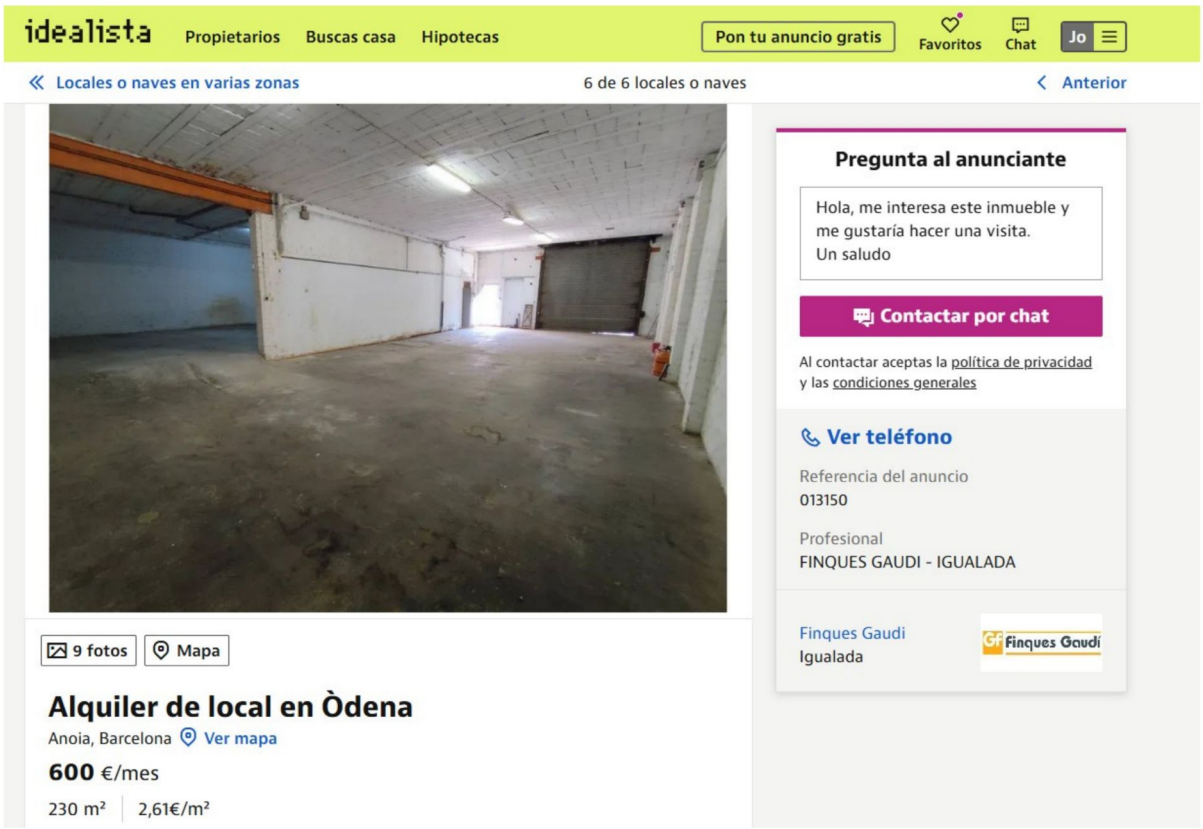
Comparable Immoble 2: Font Fotocasa



Codi Validació: RML2MQRTNZNLAX9LZL7WDYXYF
Verificació: https://calaf.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 6

Annex I: Comparables de l'estudi de mercat

Comparable Immoble 3: Font Idealista



INFORME TECNIC
Número: 2026-0428 Data: 06/11/2026

Codi Validació: RML2MQRTNZNLAX9LZL7WDYXYF
Verificació: https://calaf.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 6