

# INFORME

## Valoració d'edificis fora d'ordenació i descompte del valor d'arrendaments

A l'atenció de Pere Picorelli (INCASÒL)

### 1) Edificis fora d'ordenació.

En primer lloc s'ha d'esbrinar que estan clarament en aquesta situació i la classificació del sòl. La disminució de valor que diu l'art. 6-5 del Reglament LS és inaplicable directament, per sí mateixa, perquè els edificis que estiguin en el sòl urbanitzat mai es valoren de forma independent (valoració conjunta de l'immoble) o bé senzillament no es valoren (valor residual només del sòl).

D'altra banda, des del punt de vista teòric, relacionar la vida útil de l'edifici amb una reducció del seu valor és una barbaritat, són dues coses que no tenen res a veure entre sí. Si de cas la vida útil de l'edifici, ja sigui per motius intrínsecs o bé extrínsecs (p.ex.: fora d'ordenació o incongruència amb l'ús urbanístic) té a veure en realitat amb el valor del sòl: quant més durí l'edifici més difícil serà assolir el ple valor del sòl vacant. A mesura que transcorre el temps disminueix el valor de l'edifici (antiguitat, menor conservació) però s'incrementa el valor del sòl, fins arribar el sòl al valor màxim quan l'edifici quedi ruïnós.

Sí que és cert que la situació de fora d'ordenació comporta una minusvaloració del mercat (depreciació urbanística) i això per al valor de l'immoble en el seu conjunt. Tant és així que, de la mateixa manera que l'antiguitat i la conservació s'haurien de contemplar en la mostra del mercat (testimonis de condicions similars als immobles que s'han de valorar) per tal de trobar el valor de comparació, teòricament així mateix s'haurien de buscar testimonis en fora d'ordenació. Com que això és molt difícil i les normes no preveuen, després d'aplicar els mètodes de valoració, la possibilitat de corregir el valor de cada immoble que s'expropia, proposo el següent:

- Si algun dels testimonis de la mostra no està fora d'ordenació (el més normal), es podria reduir el seu preu a efectes de comparació aplicant el coeficient corrector per depreciació urbanística (0'80) que diu la normativa cadastral (norma 14), per tal d'equiparar en aquest aspecte les condicions del testimoni en qüestió a les dels altres immobles afectats per l'actuació urbanística. Aquesta reducció del 20% per als testimonis, aplicada al seu preu de mercat global (sòl i edificació) com diu la mateixa normativa cadastral, es podria considerar la correcció normal o, si es vol, la màxima.

- Però també es podria fer una gradació d'aquesta reducció per a cada testimoni (o per franges d'antiguitat), incorporant allò de la proporcionalitat a la vida útil de l'edifici, és a dir, en funció dels anys que li queden (fins a assolir l'edat màxima de 100 anys des de la data de construcció) i prenent com a referència, o com a límit, el 20% de reducció. Per lo tant, no una reducció directament proporcional al valor global.

## 2) Arrendaments.

Sembla clar (art. 6-2 Reglament), i és més que encertat, que s'ha de descomptar el valor o, millor dit, la indemnització de determinats arrendaments.

Requisits:

- que no permetin assolir la rendibilitat normal del mercat (lloguer actual inferior a la renda que es calculi del mercat)

- que aquesta menor renda sigui a causa de la legislació específica i "protectora" dels arrendaments. Això és, solament arrendaments d'habitatges i amb contractes acollits a la LAU de 1964 o anteriors, en tot cas abans del Decret Boyer "liberalitzador".

Crec que podrien ser també els contractes d'habitatges des de la LAU de 1994 durant els 5 primers anys si la renda pagada hagués quedat inferior a la del mercat, fins i tot si el lloguer s'hagués mantingut (tot i incrementat per l'IPC) durant períodes posteriors de 3 en 3 anys (hi ha jurisprudència que atribueix un dret de l'arrendatari a quedar-se 3

anys més després dels 5 anys, si prèviament el propietari no diu res en contra).

També podrien ser els arrendaments de locals, basats en aquesta LAU de 1994, durant els primers 10 anys de contracte si el lloguer fos inferior al de mercat.

Finalment, caldria un desenvolupament normatiu que clarifiqués tots aquests detalls així com una jurisprudència al respecte.

La qual cosa informo, a Barcelona a 1 d'octubre de 2012.

Carlos Pérez Lamas  
Arquitecte i professor de la UPC