

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**Assumpte: VALORACIÓ DE LA CAFETERIA DEL CENTRE CÍVIC DE BALÀFIA,
ALS EFECTES DE LA SEVA CONCESSIÓ.**

VALORACIÓ

**c/ PENEDÈS NÚM. 18
REF. CADASTRAL 2314703CG0121C0001ZK**

LLEIDA

AJUNTAMENT DE LLEIDA

MARÇ 2026



Ajuntament de Lleida

1 MEMÒRIA

1.1 Informació.

UBICACIÓ	Carrer Penedès, 18
REF. CADASTRAL	2314703CG0121C0001ZK
MUNICIPI	LLEIDA
COMARCA	SEGRIÀ
PROVINCIA	LLEIDA
PROMOTOR	Ajuntament de Lleida CIF P 2515100 B Plaça Paeria núm. 1
ARQUITECTE	Marta Roig i Bravo

1.2 Objecte.

L'objecte d'aquest informe és calcular el valor econòmic de **la concessió administrativa de la cafeteria del centre cívic de Balàfia**, situada al número 18 del carrer Penedès, qualificada de sistema d'equipament comunitari (veure plànol d'emplaçament, annex 4.1. del document).

1.3 Identificació.

La descripció de l'immoble que es fa a continuació es fonamenta en la informació que consta en l'expedient administratiu de què es disposa en aquest Ajuntament, les dades de l'Oficina virtual del Cadastre i del Planejament urbanístic vigent. Les superfícies obtingudes corresponen a les facilitades per la Regidoria de Participació i Drets Civils.

Propietat:	Ajuntament de Lleida.
Naturalesa jurídica de la finca:	Urbana.
Dades cadastrals:	2314703CG0121C0001ZK
Superfície cadastral del solar:	2.458 m ² (veure fitxa cadastral, annex 4.2.)
Superfície de sostre valorar:	56,71 m ² de superfície útil.
Edificació existent dins la superfície a valorar:	Centre cívic Balàfia
	Planta semisoterrani 316,00 m ²
	Planta baixa 1.511,00 m ²
	Total 1.827,00 m ²
	Superfície a valorar 56,71 m²
Ús actual:	Cafeteria del Centre cívic.

1.4 Localitat i entorn.

Tipus de nucli:	Municipi independent. Capital de província.
Activitat dominant:	Múltiple: agricultura, serveis, comerç, indústria i turisme.
Cens d'habitants:	147.369 habitants de dret, segons dades de 2025.
Tendència població:	Creixent.
Definició de l'entorn:	L'entorn es caracteritza pel seu caràcter residencial.



Ajuntament de Lleida

- Tipologia edificatòria:** L'ordenació predominant en l'entorn, és l'edificació plurifamiliar entre mitgeres alineada a vial.
- Emplaçament:** L'immoble està situat dins del barri de Balàfia.
- Característiques immoble:** Edifici que data de 1999, situat entre els carrers del Penedès, de Vic, de Terrassa, i de Lérida-Colòmbia. Està compostat per planta baixa i una planta pis, de planta irregular, de formigó armat vist.
- Únicament es valora el local en planta baixa destinat a cafeteria.**

1.5 Característiques urbanístiques.

- Planejament vigent:** Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).

Text refós del Pla General aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003 publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol de 2003.

- Classificació urbanística:** Sòl urbà.

- Qualificació urbanística:** Sistema d'equipament comunitari – clau EC (articles 135 a 138 del Pla General d'Ordenació Urbanística de Lleida).

2 BASES LEGALS

Aquesta valoració es realitza en base el que estableixen el *Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana* i el *Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl*, vigents.

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica; per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic i de creació i regulació dels impostos sobre grans establiments comercials, sobre estades en establiments turístics, sobre elements radiotòxics, sobre begudes ensucrades envasades i sobre emissions de diòxid de carboni; per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer; per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de



Ajuntament de Lleida

l'activitat econòmica; pel Decret llei 17/2021, de 20 de juliol, pel qual s'adopten mesures extraordinàries de limitació a la densitat ramadera; per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic; per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023; pel Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic; pel Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme; pel Decret llei 17/2025, de 9 de setembre, de mesures urgents de comprovació de la viabilitat de la gestió del risc d'inundació dels càmpings a Catalunya per garantir la seguretat de les persones; pel Decret llei 21/2025, de 14 d'octubre, de mesures urgents de suport al sector agrari i forestal; pel Decret llei 22/2025, de 28 d'octubre, per augmentar la resiliència del subministrament elèctric a Catalunya; i per la Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme; i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

3 VALORACIÓ

La finalitat de la valoració és concessionar la part destinada a cafeteria de l'edifici del Centre Cívic de Balàfia. Per al càlcul del valor de la concessió s'aplica, de manera anàloga, el cànon del 6% del valor en venda dels béns, que estableix l'article 92.2 del RD 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el "Reglamento de Bienes de las Entidades Locales", per al cas d'arrendaments i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials dels Ens Locals.

Als efectes de la Llei de sòl estatal, el sòl on es troba emplaçada la finca és SÒL URBANITZAT EDIFICAT, ja que la finca es taxa amb els serveis urbanístics bàsics segons l'article 27 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El mètode a utilitzar per valorar l'immoble es troba regulat per l'article 37.2.a) del *Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana*. L'esmentat article estableix que quan es tracti de sòl edificat, el valor de la taxació serà el superior entre la taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació, i el valor atribuït exclusivament al sòl pel mètode residual estàtic.

Tenint en compte la finalitat de la valoració i la manca de comparables d'immobles de característiques similars, resulta més coherent valorar únicament l'edificació amb independència del sòl, segons l'establert en l'article 18 del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

"Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

(...)

se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.



Ajuntament de Lleida

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

Siendo:

$$B = 1 - (1 - ((a + a^2)/2)) \times C$$

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

3.1 Valor de l'edificació pel mètode de cost de reposició.

3.1.1 Mètode de cost de reposició del Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

a) Determinació del valor de reposició brut, V_R .

Cost de construcció actual d'un edifici de característiques similars:

Segons la revista "Emedos" (número 196, 2n trimestre 2025) una cafeteria-restaurant en planta baixa i planta soterrani, d'una superfície aproximada de 296 m², de qualitat mitja, a Catalunya té un cost de construcció de 1.395,78 €/m² sostre amb benefici industrial i costos indirectes del 20%. S'estima unes despeses de seguretat i salut de l'obra d'un 2% i honoraris tècnics i permisos d'obra del 11,5%. Així, obtenim:



Ajuntament de Lleida

Costos seguretat i salut:	23,26 €/m ² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	133,76 €/m ² sostre.
Total:	1.552,81 €/m ² sostre.

Reduïm aquest preu de construcció pel coeficient de localització de Lleida de 0,85. El cost total del m² de sostre sobre rasant a Lleida és de 1.319,88 €/m² sostre.

Cost de construcció

Cc = 1.319,88 €/m² sostre

Despeses necessàries de la promoció (Gp)

Assegurances	1,00%
Administració	8,00%
Comercials	3,00%
Finançament	6,00%
Total despeses	18,00%

Gp = 237,58 €/m² sostre

Valor de reposició brut (V_R)

V_R = 56,71 m² x (1.319,88 €/m² + 237,58 €/m²)

V_R = 88.323,76 €

b) Determinació de l'edificació al final de la seva vida útil, V_F.

La vida útil d'un edifici destinat a ús comercial i de serveis segons l'annex III del Reglament de valoracions de la Llei de sòl (annex 4.5 del document) és de 50 anys.

Tenint en compte que han passat 27 anys des de la seva construcció, s'ha considerat el valor màxim, el 10%:

8.832,38 €

c) Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació, β.

L'antiguetat de l'edificació a valorar expressat en percentatge respecte la vida útil s'extreu de la fórmula següent:

Antiguitat en % = [(Any de la valoració - 1) - Fa] / Vida útil màxima de l'edificació

Any de valoració = 2026

Any de construcció = 1999

Fa = 1999

Per tant obtenim una **antiguitat del 52 %**, amb un estat actual de **conservació** és de **Normal**.

Anant a la taula de l'Annex II del Reglament de valoracions de la Llei de sòl (annex 4.4 del document, obtenim un coeficient corrector de :

0,3952

3.1.2 Deures i càrregues pendents.

L'edifici es troba lliure de càrregues.



Ajuntament de Lleida

3.2 Valor de taxació de l'edificació.

Valor de l'edificació = $VR - (VR - VF) \times \beta$

Valor de l'edificació = 88.323,76 € - (88.323,76 € - 8.832,38 €) x 0,3952 = **56.908,77 €**

3.3 Valor de taxació de la concessió de l'edificació.

El valor de taxació corresponent a la part de l'edificació corresponent a la cafeteria del Centre Cívic de Balafia correspon al 6% del valor de l'edificació:

El 6% de 56.908,77 € és 3.414,53 €/any.

El valor de concessió de la part de l'edificació corresponent a la cafeteria és de 3.414,53 €/any (tres mil quatre-cents catorze euros i cinquanta-tres cèntims).

Lleida, a la data de la signatura electrònica.

L'arquitecte municipal

Vist i plau
La Cap de Servei d'Urbanisme

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

4 DOCUMENTS ANNEXOS



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 2314703CG0121C0001ZK

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICERESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EL PENEDES 18
25005 LLEIDA [LLEIDA]

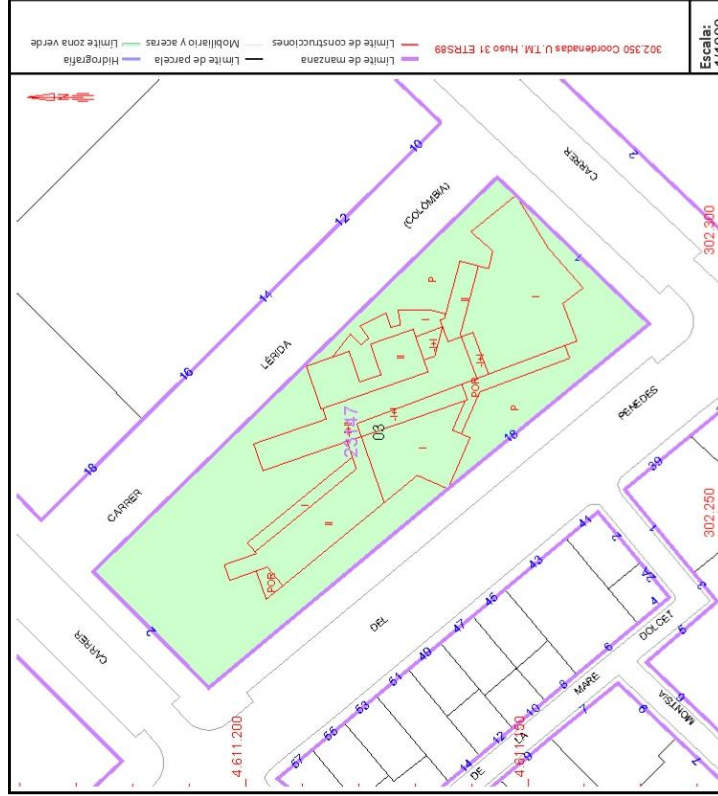
Clase: URBANO
Uso principal: Ocio,Hostelería
Superficie construida: 2.458 m2
Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
RECREATIVO	1/-/101	202
ALMACEN	1/-/102	114
ALMACEN	1/00/01	99
RECREATIVO	1/00/02	1.339
OTROS USOS	1/00/03	73
RECREATIVO	1/01/01	631

PARCELA

Superficie gráfica: 3.310 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes . 2 de Marzo de 2026



Ajuntament de Lleida

Annex 4.3. Càlculs.

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície de sostre	56,71 m ²
Planta baixa	56,71 m ²

2. VALOR DE L'EDIFICACIÓ. MÈTODE DE COST DE REPOSICIÓ

2.1 Determinació del valor de reposició brut. V_R

Costos de construcció (Cc) (Revista especialitzada "Emedos")		
Preu		1.163,15 €/m ²
Despeses generals	20,00%	232,63 €/m ²
Seguretat i salut	2,00%	23,26 €/m ²
Honoraris tècnic i permisos d'obra	11,50%	133,76 €/m ²
Coef corrector Lleida	15,00%	232,92 €/m ²
Cost de construcció		1.319,88 €/m²

Despeses necessàries de la promoció (Gp)		
Assegurances	1,00%	
Administració	8,00%	
Comercials	3,00%	
Finançament	6,00%	
Total despeses	18,00%	237,58 €/m²

V_R Valor de reposició brut = (Cc + Gp) x St	88.323,76 €
---	--------------------

2.2 Determinació del valor de l'edificació al final de la seva vida útil. V_F

Vida útil màxima	50 anys
Coefficient segons vida útil*	10,00% *
V_F	8.832,38 €

2.3 Determinació del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació. β

$$\beta = 1 - [1 - ((a + a^2) / 2)] \times C \quad 0,3952$$

a Antiguitat = ((any valor - 1) - Fa) / vida útil màxima	52%
Fa = Fc + (Fr - Fc) x i	1999
Fc Data de construcció o implantació	1999
Fr Data de reforma o rehabilitació	1999
i Coeficient que contempla el tipus de reforma	1 **
Any valoració	2026

C Coeficient corrector per estat de conservació	1,00
Estat de conservació	Normal
Normal	
Regular	
Deficient	
Ruïnós	

3. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

$$\text{Valor de l'edificació} = V_R - (V_R - V_F) \times \beta$$

Valor de l'edificació	56.908,77 €
------------------------------	--------------------

* El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil, es determinarà d'acord amb les característiques de la mateixa i no podrà ser superior al 10 per cent del valor de reposició brut.

** El coeficient i adoptarà un valor entre 0 i 1, segons el grau de reforma o rehabilitació parcial, en funció del cost de les obres en relació amb el total d'una rehabilitació integral.

4. PREU DE LA CONCESSIÓ DE L'ÚS

$$\text{Preu Concessió} = 6\% \text{ Valor de l'edificació}$$

Preu de la Concessió	3.414,53 €/any
-----------------------------	-----------------------



Ajuntament de Lleida

Annex 4.4. Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació (Annex II del Reglament de valoracions de la Llei de Sòl).

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.



Ajuntament de Lleida

Annex 4.5. Vida útil màxima d'edificacions, construccions i instal·lacions (Annex III del Reglament de valoracions de la Llei de Sòl).

	vida útil màxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija.	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre railes, carriles y cable.	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros.	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones.	20