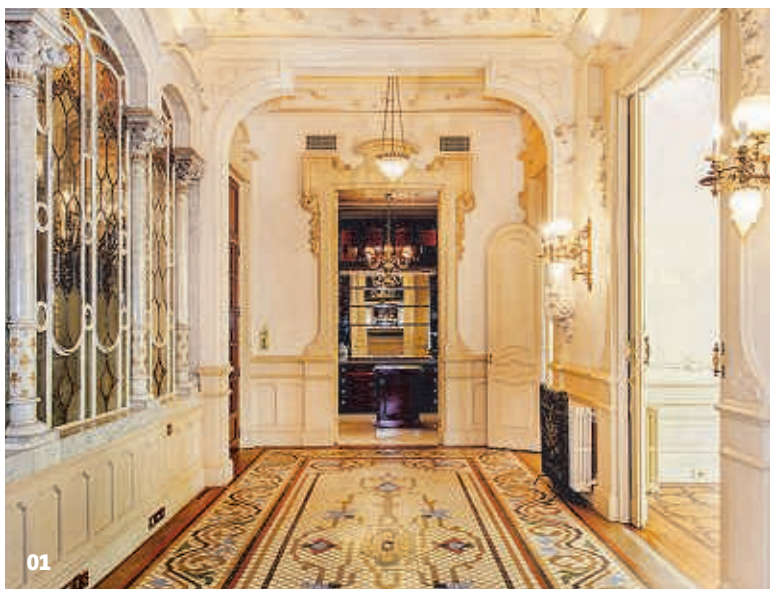


Clasificados La mejor guía de inmuebles a la venta

Casas

Comprar una propiedad catalogada



01

LUCAS FOX



02

LUCAS FOX



03

LUCAS FOX



04

LUCAS FOX

01 Principal en Casa Palau Malagrida

Con catalogación, este piso espectacular está en un edificio emblemático de Passeig de Gràcia. Cuenta con 632 m² y una terraza ajardinada de 311 m². Precio a consultar.

02 Principal con gran terraza

Este piso, con catalogación B, está en un edificio modernista de 1902. De 379 m², cuenta con una terraza de 200 m². Vale 1.550.000 €.

03 Palacete en La Bonanova

Con más de 1.600 m² y un amplio jardín, esta propiedad cuenta con una catalogación C. Precio a consultar.

04 Palacete en Pedralbes

Construida en 1902 por el arquitecto Maurici Augé, esta villa cuenta con una catalogación C y fue rehabilitada en el año 2000. Cuenta con vistas de 360° a Barcelona y un amplio jardín. Precio a consultar.

Los bienes arquitectónicos patrimoniales tienen un valor añadido que no tiene por qué traducirse en el precio

Natàlia Bosch

Es habitual, al ojear anuncios de pisos en la ciudad de Barcelona, encontrarse con alguna propiedad presentada como "catalogada" o "bien de interés cultural". El hecho de que Barcelona fuera cuna del modernismo catalán ha dejado mucha huella en la ciudad, no solo en el ámbito monumental, sino también urbanístico. Y algunas de esas propiedades, ya sean pisos señoriales o preciosas casas de veraneo de la burguesía catalana, van saliendo a la venta e incorporándose a los catálogos de las inmobiliarias, que los publi-

can destacando, precisamente, esta singularidad como valor añadido.

Cara y cruz de la catalogación

Pero, ¿lo es realmente? "En el periodo de la burbuja inmobiliaria, que una propiedad estuviera catalogada podía usarse como un valor añadido para aplicar un sobrecoste en el precio de venta. Hoy, en cambio, no es que tenga una connotación negativa, pero una propiedad de este tipo exige una responsabilidad y un compromiso por parte del propietario. Hay que ser consciente de lo que significa", sostiene Antoni Vilanova, presidente de l'Agrupació d'Arquitectes per a la Defensa i la Intervenció en el Patrimoni Arquitectònic (AADIPA) del COAC. En este sentido, Ainhoa Pérez, agente de Lucas Fox, confiesa que siempre prefiere ver el aspecto positivo de una propiedad catalogada: "Tendrá una singularidad y una belleza arquitectónica que es probable que la finca de al lado no tenga. Tendrá un plus, y un valor añadido de patrimonio, pero no

un valor económico superior solo por eso, sobre todo porque esa propiedad tendrá limitaciones. Si está catalogada habrá reformas que quizás no se podrán llevar a cabo". Y esas limitaciones hacen que algunos clientes miren con miedo estas propiedades o las vean como una compra *arriesgada*. Esto, y el sobrecoste de mantenimiento, porque, como explica Vilanova, "tener una propiedad catalogada conlleva una serie de obligaciones y un rigor que hace que estos edificios tengan un coste de mantenimiento superior". Precisamente, para ayudar a estos propietarios, Vilanova destaca la función importante de los ayuntamientos, "que ofrecen ayudas, reducciones de impuestos o bonificaciones para que los propietarios puedan ver compensado este sobrecoste".

De la A a la C: el nivel de catalogación

En Catalunya existen tres categorías de protección: de la A a la C. "La A corresponde a los bienes culturales de interés nacional, y estos bienes los

declara y administra la Generalitat. Se trata de piezas de gran relevancia en el ámbito nacional catalán. La Pedrera, por ejemplo, es A. La B son los bienes culturales de interés local. Los decide y gestiona cada ayuntamiento al redactar los catálogos de patrimonio. Y los C, que son los de menor catalogación, son los bienes de protección urbanística, cuya gestión es competencia municipal". A mayor protección, más restrictivas suelen ser las actuaciones que se pueden llevar a cabo. En este sentido, Pérez explica que siempre que les entra una propiedad catalogada, deben hacer un trabajo de documentación extra: comprobar el nivel de catalogación, conocer un poco la historia de la propiedad, saber qué actuaciones se pueden hacer y cuáles no... "Porque cuando enseñes esa propiedad debes poder contarle al cliente, a grandes rasgos, si podrá hacer un espacio diáfano o deberá mantener las paredes. Normalmente, en las propiedades con nivel C, que son las que solemos tener, se debe respe-

tar el volumen y la fachada, pero en el interior suele haber más libertad. Las B, que sería el caso de Casa Burés, son más restrictivas. Por ejemplo, si hay frescos, deben respetarse".

Y ¿qué pasa con las obras?

"Los trámites serán más largos que en una reforma convencional. Porque la autorización de la obra, en el caso de municipios grandes o de más de 5.000 habitantes, debe pasar por una comisión de patrimonio, que evaluará el proyecto. Estas comisiones son preceptivas no vinculantes, lo que queda recogido es solo orientativo, y será el técnico municipal quien, al final, deberá otorgar la licencia", explica Vilanova, que añade que "mientras dure la licencia de obras, el técnico municipal puede hacer el seguimiento y el control de las obras para comprobar que los trabajos realizados se adecuan a la licencia solicitada". Aunque lamenta que haya propietarios "poco éticos" que evitan solicitar la licencia de obras para saltarse ciertas limitaciones. ●