

AGRUPACION DE ARQUITECTOS
PERITOS Y FORENSES · COACV

ARQUITECTOS PERITOS Y FORENSES



TEMA: LAS VALORACIONES URBANISTICAS REFERIDAS AL VALOR DEL SUELO, DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES, DE LOS ELEMENTOS RELACIONADOS CON LA AGRICULTURA Y DE LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y DERECHOS REALES. METODO DE VALORACION Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

PONENTE: D. JOSE H. GARRIDO PEREZ, ARQUITECTO Y URBANISTA, TECNICO URBANISTA DIPLOMADO POR EL MINISTERIO DE ADMINISTRACION PUBLICA

INDICE

0. ANTECEDENTES.

1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

1.1 TRLSRU

1.2 RVLS

1.3 LOTUP

2. ELEMENTOS INDEMNIZABLES.

3. VALORACIÓN DEL SUELO.

3.1 ANTECEDENTES.

3.2 VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADO.

3.2.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO

3.2.2 VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

3.2.3 EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

3.2.4 VALOR DEL SUELO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN

3.3 VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL

3.3.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN.

3.3.2 VALORACIÓN

4. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

4.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN

4.2 DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

4.2.1 DETERIORO O DEPRECIACIÓN FÍSICA.

4.2.2 DEPRECIACIÓN FUNCIONAL

4.2.3 DEPRECIACIÓN ECONÓMICA O CAÍDA EN DESUSO.

4.3 VALOR DE REPOSICIÓN DEL EDIFICIO.

4.3.1 CONCEPTO DEL VALOR DE REPOSICIÓN

4.3.2 COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD H.

4.3.3 COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN I.

4.3.4 COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

5. VALORACIÓN DE OTRAS INDEMNIZACIONES.

5.1 INTRODUCCIÓN.

5.2 VALORACIÓN DE CARGAS Y DERECHOS REALES

5.2.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN PREEXISTENTES, ÚTILES A LA ACTUACIÓN.

5.2.2 CESE Y TRASLADO DE ACTIVIDADES.

5.2.3 EXTINCIÓN DE DERECHOS REALES Y ARRENDAMIENTOS.

5.2.4 SERVIDUMBRES.

5.2.5 DERECHOS Y CONCESIONES.

5.2.6 COSTE DE DESCONTAMINACIÓN DE SUELOS Y DEMOLICIÓN DE ELEMENTOS CONTAMINANTES.

0. ANTECEDENTES.

La presente ponencia tiene como finalidad la determinación de los criterios para las valoraciones urbanísticas de todo tipo desde el punto de vista de la legislación sobre suelo y ordenación territorial.

Para ello debemos fijar el ámbito de aplicación de dichos criterios que, como veremos posteriormente en el articulado legal deben referirse a los siguientes casos:

OPERACIONES DE REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS U OTRAS PRECISAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN LAS QUE LA VALORACIÓN DETERMINE EL CONTENIDO PATRIMONIAL DE FACULTADES O DEBERES PROPIOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD, ES DECIR EN LAS REPARCELACIONES.

FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO EN LAS EXPROPIACIONES DE CUALQUIER TIPO, ES DECIR DESDE LA EXPROPIACIÓN DE UN TERRENO DESTINADO A UNA DOTACIÓN LOCAL HASTA PARA UNA CARRETERA ESTATAL, UN AEROPUERTO, ETC. INDEPENDIENTEMENTE DE LA ADMINISTRACIÓN EXPROPIANTE.

FIJACIÓN DEL PRECIO A PAGAR AL PROPIETARIO EN LA VENTA O SUSTITUCIÓN FORZOSAS, ES DECIR EL PRECIO A PAGAR POR ESTE TIPO DE SANCIÓN URBANÍSTICA.

DETERMINACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, TEMA MUY VARIADO QUE VA DESDE LOS CAMBIOS DE PLANEAMIENTO, EL INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS DE LA ADMINISTRACIÓN, ETC. ES UN TEMA MUY CONTROVERTIDO QUE EN ALGUNOS CASOS HA PRODUCIDO AUTÉNTICOS COLAPSOS EN LAS FINANZAS DE LAS ADMINISTRACIONES.

1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

Los criterios de valoración urbanística, competencia exclusiva del Estado, están desarrollados, de forma no exhaustiva, básicamente en la siguiente legislación.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, en adelante RVLS.

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, en adelante LOTUP21, en cuanto que establece normas de valoración en las reparcelaciones.

1.1 TRLSRU

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

EN DEFINITIVA, LOS CRITERIOS DE VALORACION ESTABLECIDOS EN EL TRLSRU SON DE APLICACIÓN EN LAS REPARCELACIONES, EXPROPIACIONES, VENTA O SUSTITUCION FORZOSA Y PARA DETERMINAR LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACION PUBLICA, SALVO QUE EN LAS REPARCELACIONES SON DE APLICACION EN DEFECTO DE ACUERDO ENTRE TODOS LOS SUJETOS AFECTADOS.

ESTA CUESTION DE, “EN DEFECTO DE ACUERDO”, LA ANALIZAREMOS POSTERIORMENTE, PERO BASICAMENTE SE REFIERE A LA ACEPTACION DEL COEFICIENTE DE CANJE DEL PAI, LOS PROPIETARIOS QUE HAYAN ACEPTADO DICHO COEFICIENTE Y SE HAYAN ADHERIDO, INDEPENDIENTEMENTE DEL SISTEMA DE VALORACION UTILIZADO PARA SU CALCULO, NO PODRAN RECLAMAR CON POSTERIORIDAD OTRO SISTEMA, AL CONTRARIO DE LOS PROPIETARIOS QUE NO ALCANCEN LOS DERECHOS MINIMOS PARA ADJUDICARLES PARCELA O NO ADHERIDOS, EN CUYO CASO EL PROCEDIMIENTO DE VALORACION ES EL DEL TRLSRU, DESCONTADOS LOS COSTES DE URBANIZACION ACTUALIZADOS.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

AQUÍ EL LEGISLADOR ESTATAL HACE INCAPIE EN LA VALORACION DEL SUELO SEGÚN SU SITUACION BASICA, INDEPENDIENTEMENTE DE SU CLASIFICACION URBANISTICA, LO QUE NO ES DE EXTRAÑAR, DEBIDO A QUE LA EVOLUCION DE LAS DISTINTAS NORMAS ESTATALES Y AUTONOMICAS HABIA CONDUCTIDO A UN GRAN CONFUSIONISMO, VALORANDO EN OCASIONES EL SUELO EN SITUACION RURAL COMO URBANO O URBANIZABLE.

ASIMISMO, SE RECALCA QUE EL SUELO SE VALORARA CON LOS CRITERIOS DEL TRLSRU INDEPENDIENTEMENTE DE QUE ESTEN PREVISTOS EN LOS PLANES O SE TRATE DE ACTUACIONES SOBREVENIDAS, COMO CARRETERAS, ETC.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

EN SUELO RURAL EL SUELO Y EL VUELO SE CALCULARAN CON INDEPENDENCIA, PERO EN EL SUELO URBANIZADO EDIFICADO, EN ALGUN CASO SE VALORARAN CONJUNTAMENTE, POR EL METODO DE COMPARACION.

EL TEMA DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE TODO TIPO Y LOS CULTIVOS SON QUIZAS LA PARTE MAS CLARA DE LAS VALORACIONES DEBIDO A LA CONSOLIDACION DE LAS NORMAS VALORATIVAS A LO LARGO DEL TIEMPO, AL CONTRARIO DE LA VALORACION DEL SUELO QUE HA SUFRIDO MULTIPLES CAMBIOS DE CRITERIO A LO LARGO DE LOS CAMBIOS LEGISLATIVOS.

ADEMAS, COMO DEPUES VEREMOS, EL CALCULO DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES POR EL METODO DE COMPARACION QUEDA MAL DEFINIDO, EN SU REDACCION,

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación. Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

EL DE LAS CARGAS ES UN TEMA MUY VARIADO DONDE SE REMITE A LA LEGISLACION DE EXPROPIACION Y SUBSIDIARIAMENTE A LAS NORMAS DEL DERECHO ADMINISTRATIVO, CIVIL O FISCAL QUE VAMOS A INTENTAR PORMENORIZAR EN LA PRESENTE PONENCIA.

LOS DERECHOS Y CARGAS QUE GRAVAN LAS FINCAS SON UN TEMA MUY AMPLIO Y DEBEREMOS ANALIZAR A QUIEN CORRESPONDE SU INDEMNIZACION, EN CASO DE EXTINCIÓN, SI AL CONJUNTO DE PROPIETARIOS, SI SE TRATA DE REPARCELACIONES, SI A LA

ADMINISTRACION ACTUANTE EN EXPROPIACIONES, O SI CORRESPONDE AL PROPIETARIO INICIAL.

1.2 RVLS

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior. La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún, efectivamente realizados.

AQUÍ SE VUELVE A HACER INCAPIE EN LA INDEPENDENCIA DE LA VALORACION DEL SUELO DE SU CLASIFICACION URBANISTICA, ESTABLECIENDO EL METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS AGRICOLAS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL SUELO EN SITUACION RURAL Y EL METODO DEL VALOR DE REPOSICION PARA LAS CONSTRUCCIONES.

EN CUANTO A LAS PLANTACIONES Y SEMBRADOS DEBEREMOS SEGUIR LOS CRITERIOS DE LA LEY DE EXPROPIACION FORZOSA.

ES MUY INTERESANTE EL APARTADO 3 DEL ARTICULO QUE ESTEBLECE LA CORRECCION AL ALZA DEL VALOR OBTENIDO MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ARTICULO 17.

ES UNA CUESTION DE GRAN IMPORTANCIA PARA TERRENOS AGRICOLAS PROXIMOS A GRANDES NUCLEOS DE POBLACION, YA QUE LA LIMITACION ESTABLECIDA INICIALMENTE QUE LIMITABA ESTE INCREMENTO DE VALOR COMO MAXIMO AL DOBLE DEL CALCULADO, FUE ANULADO POR SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, CON LO QUE NOS PODEMOS ENCONTRAR, EN ESTOS CASOS, CON VALORES MUY SUPERIORES AL VALOR Estrictamente AGRICOLA.

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

SE REMITE PARA EL SUELO NO EDIFICADO AL ARTICULO 22 QUE ESTABLECE COMO METODO DE VALORACION EL RESIDUAL ESTATICO QUE DESPUES ESTUDIAREMOS.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

AQUÍ SE REMITE PARA EL SUELO EDIFICADO AL MAYOR DEL RESULTANTE POR EL METODO DE COMPARACION O POR EL METODO RESIDUAL ESTATICO, METODOS QUE DESPUES ANALIZAREMOS.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

AQUÍ SE REMITE A LA VALORACION POR LOS DOS METODOS ANTERIORES, DEPENDIENDO DE SI EL SUELO ESTA EDIFICADO O NO, ARTICULOS 22 Y 23, PERO, CON LA SALVEDAD DE QUE EL MÉTODO RESIDUAL CONSIDERARÁ EXCLUSIVAMENTE LOS USOS Y EDIFICABILIDADES ATRIBUIDOS POR LA ORDENACIÓN EN SU SITUACIÓN DE ORIGEN Y NO LOS INCREMENTOS DE VALOR QUE SEAN CONSECUENCIA DE LAS ACTUACIONES DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN POR NO HABER SIDO PATRIMONIALIZADOS Y ESTAR CONDICIONADA SU MATERIALIZACIÓN AL EJERCICIO DE LA ACCIÓN URBANIZADORA.

ES DECIR QUE, SI EN ESTE TIPO DE ACTUACIONES SE VA A PROPONER UN INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD, EN LA VALORACION SE UTILIZARA LA EDIFICABILIDAD QUE OTORGA EL PLAN QUE SE MODIFICA Y NO LA NUEVA INCREMENTADA.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

AQUÍ SE REMITE A LA VALORACION POR EL METODO DEL ARTICULO 20 QUE FIJA LOS CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA DEL SUELO URBANIZADO NO

EDIFICADO A EFECTOS DE VALORACIÓN, ES DECIR ADOPTANDO LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGENEO EN EL QUE SE INTEGREN, TANTO SI LOS TERRENOS TIENEN ASIGNADA EDIFICABILIDAD DE USO PRIVADO COMO SI SE TRATA DE DOTACIONES PUBLICAS.

ES UNA CUESTION ACEPTABLE PARA EL CASO DE TERRENOS DOTACIONALES, PERO NO PARA EL CASO DE TERRENOS EDIFICABLES, EN EL CASO QUE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGENEO SEA INFERIOR A LA QUE EL PLAN VIGENTE LES OTORGA, YA QUE ELLO CONLLEVA UNDTRIMENTO DE DERECHOS CONSOLIDADOS NO ACEPTABLE.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

AQUÍ SE VUELVE A REMITIR AL METODO RESIDUAL ESTATICO, SALVO ACUERDO ENTRE LOS PROPIETARIOS, DESCONTANDO LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN NO REALIZADOS INCREMENTADOS EN LA TASA LIBRE DE RIESGO Y LA PRIMA DE RIESGO CORRESPONDIENTES A DICHS GASTOS. PARA EL CASO DE PROPIETARIOS CUYO DERECHO NO ALCANCE LA PARCELA MINIMA EDIFICABLE.

ES DECIR QUE VUELVE A PREVALECER EL ACUERDO ENTRE PROPIETARIOS.

1.3 LOTUP

Aunque los criterios de valoración son exclusivamente competencia estatal, citamos los siguientes preceptos, referidos a las reparcelaciones.

Artículo 89. Valoración de bienes y derechos.

1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de terceras personas.

2. Las parcelas a adjudicar se valorarán con criterios objetivos y generales, partiendo de las valoraciones que se hayan efectuado en el planeamiento. En el supuesto de la pérdida de vigencia de los valores de repercusión de los usos del suelo establecidos en la ordenación detallada, los diferentes coeficientes correctores se deberán actualizar en los términos establecidos en el artículo 78.1 de este texto refundido mediante estudios de mercado referidos al momento de inicio de la reparcelación.

3. En defecto de acuerdo, la valoración de los bienes y derechos será conforme con la legislación estatal de suelo.

AQUÍ SE AFIRMA DE FORMA ROTUNDA QUE EL VALOR DE LAS FINCAS ES EL DEL PAI Y POR TANTO DEL COEFICIENTE DE CANJE LIBREMENTE ACEPTADO POR EL PROPIETARIO A INSTANCIA DEL URBANIZADOR, QUEDANDO LOS CRITERIOS DE VALORACION EN EL APARTADO 3 COMO UN METODO RESIDUAL, EN DEFECTO DE ACUERDO. ESTE VALOR ESTABLECIDO EN EL PAI, EN EL CALCULO DEL COEFICIENTE DE CANJE, NO ES OBLIGATORIAMENTE EL VALOR DEL SUELO CALCULADO CON LOS CRITERIOS DEL TRLSRU.

2. ELEMENTOS INDEMNIZABLES.

Antes de entrar en materia se debe hacer el presente inciso, para determinar los elementos a extinguir que deben ser objeto de indemnización, a cargo de quien corresponde hacer frente a su pago y cuando es innecesaria su destrucción y por tanto su indemnización por cuestión de economía procedimental.

En las reparcelaciones, no se debe proceder a valorar de forma masiva todo lo preexistente y a indemnizar a sus titulares, sino que por el contrario la legislación exige un análisis previo de aquellos elementos que pueden ser conservados y si ello es posible adjudicarlos a sus primitivos propietarios.

Este análisis debe ser restrictivo, pues en algunos casos podría darse la circunstancia de que la cuantía de las indemnizaciones sea tal que haga inviable determinadas actuaciones.

Por ejemplo, aún, quedando en situación de fuera de ordenación debe procurarse economizar estas indemnizaciones, siempre que las edificaciones no sean manifiestamente incompatibles, incluso como usos provisionales.

Debe ser el plan el que defina esta compatibilidad, debiendo expresar que construcciones erigidas con anterioridad a ellos han de quedar en situación de fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones; asimismo deben establecer un régimen transitorio para edificios que, no siendo plenamente compatibles con sus determinaciones, no se declaren fuera de ordenación.

Por tanto, si los planes matizasen adecuadamente la situación de fuera de ordenación, tendríamos claramente definidos los casos en que las edificaciones pueden ser conservadas en el proceso.

Lo que sucede es que esto no es normalmente así, siendo el buen criterio del técnico el que determine, barajando todos los parámetros legales existentes, cuando es necesario y cuando no destruir las edificaciones preexistentes, intentando siempre economizar en dichas indemnizaciones, en aras a la buena consecución de la actuación.

En este sentido son muy ilustrativos los artículos 90 y 98 del Reglamento de Gestión Urbanística que establecen criterios para la conservación de los edificios preexistentes.

En efecto los Arts. 98.2 y 90 del R.G ofrecen con precisión los criterios de incompatibilidad entre todos estos elementos y la ejecución del planeamiento, que son los siguientes.

ART. 98 REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan.

ESTE CASO ES CLARO Y DESDE LUEGO NO PERMITE INTERPRETACIÓN, SI EXISTE CUALQUIER TIPO DE CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN, ETC...., CUALQUIERA QUE SEA SU USO, QUE SEGÚN LA ORDENACIÓN EN EJECUCIÓN ESTÁ AFECTADA POR UN VIAL, UNA ZONA VERDE U OTRA DOTACIÓN PÚBLICA DE LAS PREVISTAS POR DICHO PLANEAMIENTO, DE SER DESTRUIDO E INDEMNIZADO A SU TITULAR.

Cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario.

ESTE CASO TAMBIÉN ES CLARO Y NO PERMITE INTERPRETACIÓN, SI EXISTE UN EDIFICIO, INSTALACIÓN, ETC.... QUE, EN VIRTUD DE LA REPARCELACIÓN, EL SUELO QUE LO SUSTENTA, DEBE SER ADJUDICADO TOTAL O PARCIALMENTE A OTRO PROPIETARIO AFECTADO, LÓGICAMENTE DEBE SER DESTRUIDO E INDEMNIZADO A SU PRIMITIVO TITULAR, PUES EN CASO CONTRARIO SERÍA UNA CARGA ADICIONAL QUE ARRASTRARÍA LA FINCA A CARGO DE OTRO PROPIETARIO.

Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

COMO SE APRECIA AQUÍ EL LEGISLADOR HA SIDO MUY RESTRICTIVO A LA HORA DE ESTABLECER LOS DERECHOS DE INDEMNIZACIÓN, PUES UTILIZA TÉRMINOS TAN ROTUNDOS COMO “RADICALMENTE INCOMPATIBLE, INCLUSO COMO USO PROVISIONAL”.

ART. 90 REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Este artículo, a diferencia del 98, que establece con carácter genérico cuando deben ser indemnizados los distintos elementos preexistentes, abunda exclusivamente en los edificios fuera de ordenación, exigiendo su adjudicación a los primitivos titulares, salvo que concurren alguna de las siguientes circunstancias.

Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

Reitera el Art. 98 RG.

Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

Reitera el Art. 98 RG.

Que no este decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

AQUÍ SE VUELVE A DAR OTRA VUELTA DE ROSCA, EN LA MISMA DIRECCIÓN APUNTADA POR EL LEGISLADOR DE ECONOMIZAR EN LAS INDEMNIZACIONES.

SI UN EDIFICIO RESULTA FUERA DE ORDENACIÓN EN VIRTUD DE LA ORDENACIÓN, SIN ESTAR AFECTADO POR LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A REALIZAR, TENIENDO UN USO RAZONABLEMENTE COMPATIBLE CON LOS DEL PLAN Y QUE RESULTA EN PARCELA NO INFERIOR A LA MÍNIMA, DEBE SER ADJUDICADO A SU PRIMITIVO PROPIETARIO, SI NO ESTA DECRETADA SU DEMOLICIÓN.

Que la superficie adjudicada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario con arreglo a su derecho.

ESTE CASO ES CLARO, Y EXIGE QUE EL EDIFICIO YA IMPLANTADO, AL MENOS OCUPE UNA PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE, SEGÚN EL PLANEAMIENTO.

También es digno de mención el artículo 168 del RDL 1/92 que esta vigente y que ya no se refiere a edificaciones sino a derechos reales y cargas.

ART. 168 RDL 1/92 (vigente)

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad, que aprecie tal incompatibilidad lo habrá de constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellos podrá acudir al Juzgado competente del orden civil, para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad, y en este último caso, para fijar la valoración de la carga, y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

*4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de **servidumbres prediales o derechos de arrendamiento** incompatibles con el planeamiento o su ejecución se consideran gastos de*

urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

ES DECIR QUE LA CARGA DE LOS DERECHOS REALES SOBRE FINCAS, SALVO LOS DERECHOS DE ARRENDAMIENTO Y SERVIDUMBRES PEDIALES, SE SUBROGAN EN LAS NUEVAS DEL MISMO PROPIETARIO Y SI ELLO NO ES POSIBLE Y DEBAN EXTINGUIRSE, EL COSTE RECAE SIEMPRE SOBRE EL PROPIETARIO INICIAL, QUE EN EL PEOR DE LOS CASOS EN QUE SEA SUBROGABLE Y NO INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO EN EJECUCION, PERO INCOMPATIBLE CON LAS PARCELAS RESULTANTES, LAS PERSONAS A QUE ESTOS DERECHOS O CARGAS FAVORECIERAN PODRÁN OBTENER SU TRANSFORMACIÓN EN UN DERECHO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE LA NUEVA FINCA, EN LA CUANTÍA EN QUE LA CARGA FUERA VALORADA.

En definitiva, como se puede desprender de todo lo anterior la reparcelación no debe proceder a valorar de forma masiva todo lo preexistente y a indemnizar a sus titulares, sino que por el contrario la legislación exige un análisis previo y restrictivo de aquellos elementos que pueden ser conservados y si ello es posible adjudicarlos a sus primitivos propietarios.

En esta ponencia vamos a analizar los diferentes elementos patrimoniales que se pueden ver afectados en el proceso de reparcelación o expropiación y los criterios valorativos que para cada uno de ellos establece la legislación urbanística o, por remisión de ella, el resto de la legislación expropiatoria o de otro carácter.

Existen dos tipos de elementos, los que podemos denominar tangibles o materiales (plantaciones, obras, edificaciones, etc..) y otros derechos indemnizatorios que podemos denominar intangibles o inmateriales, (servidumbres, cargas, derechos reales, etc..).

Antes debemos disociar que cargas de la actuación de reparcelación o expropiación serán por cuenta de la propiedad de cada finca y no imputables al resto de propietarios en las reparcelaciones o a la Administración en las expropiaciones y cuales corresponde indemnizar a los propietarios.

Es evidente que todos aquellos elementos denominados tangibles o materiales que deben ser destruidos, se deberá ser indemnizar a su titular.

No obstante, existen otros costes ligados a la finca, cuya valoración vamos a analizar en esta ponencia, cuyo coste corresponde sufragar al propietario los siguientes.

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.

d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.

En resumen, vamos a analizar, de forma no exhaustiva, además del suelo y los elementos materiales, como se valora la extinción de cualquier derecho o carga existente sobre las fincas, es decir, aquellos elementos denominados inmateriales o intangibles al principio de este apartado.

3. VALORACIÓN DEL SUELO.

3.1 ANTECEDENTES.

Como todos sabemos la competencia sobre valoraciones del suelo es exclusiva del Estado.

No obstante, así como en los demás casos de aplicación de los criterios de valoración del TRLSU parece clara la obligada aplicación de los mismos, esto no está tan claro para el caso de las reparcelaciones.

El artículo 40 del TRLSRU que regula los criterios de valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, establece:

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

COMO SE PUEDE OBSERVAR LA LEY DICE “EN DEFECTO DE ACUERDO ENTRE LOS SUJETOS AFECTADOS”, ES DECIR, QUE PARECE DESPRENDERSE, QUE SI HAY ACUERDO ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS, MEDIANTE EL COEFICIENTE DE CANJE, EL MISMO PREVALECE SOBRE LOS CRITERIOS LEGALES.

El artículo 89 de la LOTUP, establece en relación con los criterios de valoración de bienes y derechos en las reparcelaciones:

1. Para la valoración de fincas se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por las personas interesadas, siempre que sean conformes a derecho y sin perjuicio del interés público o de terceras personas

AQUÍ SE VUELVE A MANIFESTAR QUE EN LA VALORACIÓN DE LAS FINCAS PREVALECE LOS CRITERIOS EXPRESAMENTE MANIFESTADOS POR LOS INTERESADOS.

El artículo 144 de la LOTUP que regula el principio de libertad de pactos entre el agente urbanizador y las personas propietarias establece:

Las relaciones entre las personas propietarias y el agente urbanizador se regirán por los pactos lícitos que libremente convengan. En defecto de

acuerdo voluntario, regirán las reglas establecidas en este texto refundido. En todo caso, la administración actuante tutelaré con imparcialidad la efectividad de los derechos y deberes que, conforme a la ley, el programa de actuación integrada establezca para las personas a las que afecte.

AQUÍ SE VUELVE A MANIFESTAR QUE PREVALECEN LOS PACTOS LÍCITAMENTE ESTABLECIDOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

El artículo 149 de la LOTUP que regula las modalidades de retribución al agente urbanizador establece que la correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas:

Las personas propietarias retribuyen al agente urbanizador por los gastos presupuestados como máximos en el programa de actuación integrada en metálico, en terrenos o en la modalidad de retribución mixta, según manifiesten en su escrito de adhesión, ello conforme al artículo 150 de este texto refundido, y sin perjuicio de las modificaciones que pueda introducir la administración en la aprobación del programa, así como de la retasación de cargas. La correlación entre el coste dinerario de las cargas y el valor del suelo se determina en el programa de actuación integrada mediante el coeficiente de canje, salvo otro acuerdo entre las personas interesadas.

AQUÍ SE VUELVE A MANIFESTAR QUE PREVALECEN LOS ACUERDOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS, INCLUSO POR ENCIMA DEL COEFICIENTE DE CANJE ESTABLECIDO EN EL PROGRAMA ES DECIR QUE EL URBANIZADOR PUEDE ALCANZAR ACUERDOS CON PROPIETARIOS QUE DEJEN AL MARGEN LOS CRITERIOS DE VALORACION DEL TRLSRU E INCLUSO DEL COEFICIENTE DE CANJE.

El artículo 117 de la LOTUP que regula el contenido documental del programa de actuación integrada en su apartado alternativa técnica y proposición jurídico-económica, establece:

b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.

DE TODO ESTO SE PLANTEA AQUÍ UN PROBLEMA IMPORTANTE, QUE ES, SI EL PRECIO DEL SUELO ESTABLECIDO PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE CANJE DE LA PJE DEBE AJUSTARSE A LOS CRITERIOS DEL TRLSU O SI PUEDE SER DISTINTO, ES EVIDENTE QUE PUEDE SER DISTINTO, E INCLUSO QUE SE PUEDEN ALCANZAR ACUERDOS AL MARGEN DE DICHO COEFICIENTE DE CANJE.

En este sentido el legislador ha seguido la estela de la LRAU, ya que no debemos olvidar que el éxito de dicho texto legal valenciano, en relación con los Programas, se basó precisamente en esta cuestión, es decir, el precio inicial del

suelo, con la filosofía de que quien se quedaba la plusvalía generada por el planeamiento era el que arriesgaba en la programación, es decir el Urbanizador.

El propietario quedó totalmente indefenso en relación con la potencia de la nueva figura del Urbanizador.

Desde luego, lo que parece claro es que una vez aceptada por los propietarios la retribución en terrenos, existe una explícita aceptación del coeficiente de canje y por lo tanto del precio del suelo que figura en la PJE, pudiendo aparecer en este contradictorio esquema legal los siguientes valores del suelo.

1. El utilizado para determinar el coeficiente de canje en la Proposición Jurídico Económica. Este valor según R. Durá y J.A. Payá en su Guía Básica puede oscilar alrededor del valor establecido por la legislación Estatal, pudiendo ser superior o inferior.

En el primer caso, si es superior, constituiría un incentivo para el pago en terrenos y en el segundo, si es inferior, se incentivaría el pago en metálico.

2. El valor del suelo calculado en la reparcelación. En este caso Durá y Payá sostienen y la propia ley establece, que el que optó por el pago en especies ya aceptó un precio del suelo libremente, mientras que el que optó por el pago en metálico no lo aceptó y por tanto tiene derecho a la valoración con criterios de solar terminado, según el TRLSRU, con lo que la reparcelación deberá utilizar estos dos valores.

3. El valor del suelo alcanzado mediante acuerdo individual entre el propietario y el urbanizador que puede ser distinto al utilizado para el cálculo del coeficiente de canje y los criterios del TRLSRU.

4. Además puede aparecer un cuarto valor en discordia, que es muy interesante y digno de análisis, basado en el hecho de que los Tribunales de Justicia han aceptado la revisión del coeficiente de canje con motivo de recursos de los propietarios por los cambios del precio final, al alza, en situaciones de bonanza económica.

LA CONCLUSION ES QUE, ASI COMO EN LAS EXPROPIACIONES ES INDISCUTIBLE LE UTILIZACION DE LOS CRITERIOS DE VALORACION DEL TRLSRU, EN LAS REPARCELACIONES NO ES OBLIGADO LA APLICACIÓN DE ESTOS CRITERIOS NI PARA EL CALCULO DEL COEFICIENTE DE CANJE NI PARA LOS ACUERDOS LIBREMENTE ALCANZADOS ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

3.2 VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BASICA DE URBANIZADO.

3.2.1 CRITERIOS PARA LA VALORACION DEL SUELO URBANIZADO.

El artículo 37 del TRLSRU establece:

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Aquí se plantean varios supuestos de valoración:

SI EL SUELO NO ESTA EDIFICADO O SI EXISTE EDIFICACIÓN SEA ILEGAL O ESTÉ EN RUINA FÍSICA, EL VALOR DEL SUELO SE CALCULARÁ POR EL METODO RESIDUAL ESTATICO.

SI LOS TERRENOS TIENEN ATRIBUIDA UNA EDIFICABILIDAD Y USO PRIVADO EN EL PLANEAMIENTO SE APLICARÁ DICHA EDIFICABILIDAD.

SI LOS TERRENOS NO TIENEN ATRIBUIDA UNA EDIFICABILIDAD Y USO PRIVADO EN EL PLANEAMIENTO, ES DECIR QUE SE TRATE DE UNA DOTACIÓN PÚBLICA NO INCLUIDA EN NINGÚN ÁMBITO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS, SE DEBERÁ CALCULAR LA EDIFICABILIDAD MEDIA Y EL USO MAYORITARIO EN EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO EN QUE SE INCLUYAN.

SI EL SUELO ESTA EDIFICADO O EN CURSO DE EDIFICACIÓN, EL VALOR DE LA TASACIÓN SERÁ EL SUPERIOR DE LOS SIGUIENTES:

EL DETERMINADO POR LA TASACIÓN CONJUNTA DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUE SE AJUSTE A LA LEGALIDAD, POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN.

EL DETERMINADO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO, APLICADO EXCLUSIVAMENTE AL SUELO, SIN CONSIDERACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE O LA CONSTRUCCIÓN YA REALIZADA, DE LA MISMA FORMA QUE EN EL CASO ANTERIOR, ES DECIR QUE EL SUELO NO ESTE EDIFICADO.

EN DEFINITIVA, SALVO EN EL CASO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN, DEBEMOS DISPONER DE LA EDIFICABILIDAD Y USO DE LOS TERRENOS, LA QUE OTORQUE EL PLANEAMIENTO O LA QUE DETERMINEMOS POR LA EDIFICABILIDAD MEDIA Y EL USO MAYORITARIO EN EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO EN QUE SE INCLUYAN, EN EL CASO DE DOTACIONES PÚBLICAS NO INCLUIDAS EN ÁMBITOS DE GESTIÓN.

El artículo 20 del RVLS establece:

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo

urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

COMO SE APRECIA EL TRLURU Y EL RVLS DICEN LO MISMO, CON LA SIGUIENTE SALVEDAD:

EN LAS OPERACIONES DE REFORMA O RENOVACION EL ARTICULO 19 DEL TRLSRU, ESTABLECE QUE EL USO Y EDIFICABILIDAD APLICABLE PARA LA VALORACION DEL SUELO DEBE SER LA DEL PLAN PREEXISTENTE Y NO LA ESTABLECIDA EN LA OPERACIÓN DE REFORMA O RENOVACION, ES DECIR QUE, SI EN ESTE TIPO DE ACTUACIONES SE VA A PROPONER UN INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD, EN LA VALORACION SE UTILIZARA LA EDIFICABILIDAD QUE OTORGA EL PLAN QUE SE MODIFICA Y NO LA NUEVA INCREMENTADA, PERO NADA SE DICE DE LA APLICACION, EN ESTOS CASOS, DEL USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO, ES DECIR ADOPTANDO LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGENEO EN EL QUE SE INTEGREN, QUE SE RESERVA PARA LAS ACTUACIONES DE DOTACION.

EFFECTIVAMENTE EL ARTICULO 19 TRLSRU, PARA LAS ACTUACIONES DE DOTACION, REMITE A LA VALORACION POR EL METODO DEL ARTICULO 20 QUE FIJA LOS CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO A EFECTOS DE VALORACIÓN, ES DECIR ADOPTANDO LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGENEO EN EL QUE SE INTEGREN, TANTO SI LOS TERRENOS TIENEN ASIGNADA EDIFICABILIDAD DE USO PRIVADO COMO SI SE TRATA DE DOTACIONES PUBLICAS.

ES UNA CONTRADICCION EN LA QUE DEBE PREVALECER EL TRLSRU.

EN AMBOS CASOS ES UNA CUESTION ACEPTABLE PARA EL CASO DE TERRENOS DOTACIONALES SIN APROVECHAMIENTO FIJADO POR EL PLAN, PERO NO PARA EL CASO DE TERRENOS EDIFICABLES, EN EL CASO QUE LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGENEO SEA INFERIOR A LA QUE EL PLAN VIGENTE LES OTORGA YA QUE ELLO CONLLEVA UNDTRIMENTO DE DERECHOS CONSOLIDADOS NO ACEPTABLE.

De acuerdo con todo lo anterior, vamos a explicar como se calcula el valor del suelo por el método residual estático y por el método de comparación.

3.2.2. VALOR DEL SUELO POR EL METODO RESIDUAL ESTATICO.

El artículo 22 del RVLS establece:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se

aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, 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 la construcción del inmueble.

PARA EL CALCULO DEL VALOR EN VENTA DEBEREMOS REALIZAR UN ESTUDIO DE MERCADO EN LA ZONA.

PARA EL CALCULO DEL VC SE RECOMIENDA EL USO DE LOS VALORES ESTABLECIDOS POR EL IVE PARA LOS DISTINTOS USOS Y TIPOLOGIAS, TOMANDOLO COMO PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL, INCREMENTADO EN UN 19% EN CONCEPTO DE GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL Y EL RESULTADO OBTENIDO EN UN 20% APROXIMADAMENTE PO GASTOS DE TODO TIPO.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

CUANDO EL PLANEAMIENTO OTORGUE A LA PARCELA UN USO Y EDIFICABILIDAD EI, SE APLICARÁ LA MISMA Y SI NO ES ASÍ DEBEREMOS RECURRIR A LA EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA DEL ÁMBITO ESPACIAL EN EL QUE SE INTEGREN.

PARA DETERMINAR EL VALOR DE REPERCUSIÓN VRSI DEBEREMOS REALIZAR UN ESTUDIO DE MERCADO EN LA ZONA Y DETERMINAR EL PRECIO DE VENTA DE CADA USO CONSIDERADO.

PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN SE RECOMIENDA ACUDIR A LOS PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL IVE.

SI EL PLANEAMIENTO NO OTORGA UNA EDIFICABILIDAD CONCRETA DEBEREMOS ESTABLECERLA MEDIANTE EL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO REGULADO EN EL ARTÍCULO 21 DEL RVLS.

En cuanto a la actualización de los costes de urbanización debemos establecer la Tasa Libre de Riesgo TLR y la Prima de Riesgo PR.

A continuación, se aporta la TLR, según publicación del Banco de España de marzo de 2025 y la PR del Anexo IV de RVLS.

TLR:

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

4402 *Resolución de 4 de marzo de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.*

Febrero de 2025

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾ .	2,517

Madrid, 4 de marzo de 2025.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

PR

ANEXO IV

Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

3.2.3. EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO.

En el apartado anterior he explicado el cálculo del método residual estático para el caso que el planeamiento vigente establezca la edificabilidad Ei de cada uno de los usos, su aplicación es directa.

Ahora bien, es muy corriente que una valoración se refiera a una dotación pública, calle, zona verde, etc., que no se encuentre en un ámbito de gestión

y que por lo tanto tampoco cuente con una edificabilidad ni uso característico a efectos de la aplicación del método residual.

En estos casos debemos calcular la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo establecida en el artículo 21 del RVLS.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Es un tema controvertido que requiere la pericia del valorador, entendiendo por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilite la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

POR EJEMPLO, ZONA DE CASCO ANTIGUO, ENSANCHE, ETC.

No obstante, es corriente que los planes, salvo planes de desarrollo que cuenten con un plan parcial, no establezcan de forma tan pormenorizada la edificabilidad y uso por parcelas, sino que permitan usos compatibles e incluso alternativos al

uso de referencia de cada zona, ensanche, edificación abierta, unifamiliar aislada, unifamiliar en hilera, industrial, terciario, etc.

COMO LOS RENDIMIENTOS ECONÓMICOS DE CADA USO PUEDEN SER MUY DISPARES, ES DE GRAN IMPORTANCIA LA PERICIA DEL VALORADOR.

DICHO ESTO, VAMOS A VER COMO SE CALCULA EL VALOR POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN PARA AQUELLOS TERRENOS QUE ESTEN EDIFICADOS.

3.2.4. VALOR DEL SUELO POR EL METODO DE COMPARACION.

Como hemos visto el artículo 37 del TRLSRU establece que cuando el suelo este edificado debemos adoptar el mayor de los siguientes valores: el calculado por el método residual estático considerando solo el suelo o el calculado por el método de comparación, regulado en el artículo 24 del RVLS.

En la valoración deberemos calcular ambos y adoptar el mayor.

Es un artículo que utiliza criterios, como vamos a ver, externos a la propia legislación urbanística, adoptados de la ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y DE DETERMINADOS DERECHOS PARA CIERTAS FINALIDADES FINANCIERAS, en adelante Orden ECO, que exige la existencia de transacciones reales en número mínimo de seis y deja en segundo lugar el criterio del técnico que valora, poniendo por encima los índices estadísticos oficiales.

El ámbito de aplicación de la Orden ECO es el siguiente.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) Determinación del valor razonable a efectos del apartado 4 de la norma de registro y valoración segunda de la segunda parte del Plan de contabilidad de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, aprobado por el Real Decreto 1317/2008, de 24 de julio, y determinación de la valoración de activos a efectos del artículo 68 de la Ley 20/2015, de 14 de julio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades aseguradoras y reaseguradoras.

c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, por el que se regula el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

d) *Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 304/2004, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.*

COMO SE APRECIA EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTA NORMA ES DISTINTO AL DEL ARTÍCULO 34 DEL TRLSRU.

Vamos a analizar el contenido del artículo 24 del RVLS, referente al método de comparación.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.*
- b) Uso.*
- c) Configuración geométrica de la parcela.*
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.*
- e) Superficie.*
- f) Antigüedad y estado de conservación.*
- g) Calidad de la edificación.*
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.*
- i) Fecha de toma de datos del comparable.*

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

ES DECIR QUE SE EXIGE LA EXISTENCIA UN CONJUNTO ESTADÍSTICAMENTE SIGNIFICATIVO DE TRANSACCIONES REALES O DE OFERTAS CUYO NÚMERO SEA IGUAL O SUPERIOR A SEIS MUESTRAS COMPARABLES, PERO EL PROPIO TEXTO LEGAL DUDA

DEL PROCEDIMIENTO PERMITIENDO LA UTILIZACION DE OTROS COMPARABLES DEBIDAMENTE JUSTIFICADOS.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

AQUÍ EL PROPIO TEXTO LEGAL VUELVE A DUDAR DEL PROCEDIMIENTO, PERMITIENDO LA UTILIZACION DE OTRAS TECNICAS DE HOMOGENEIZACION QUE CONSIDEREN OTRAS CIRCUNSTANCIAS DE MANERA DEBIDAMENTE JUSTIFICADAS, CONSCIENTE DE LA DIFICULTAD DE ENCONTRAR COMPARABLES QUE CUMPLAN LAS CONDICIONES EXIGIDAS DE LOCALIZACIÓN, USO, CONFIGURACIÓN GEOMÉTRICA DE LA PARCELA, TIPOLOGÍA Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS, SUPERFICIE, ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN, GRAVÁMENES O CARGAS QUE CONDICIONEN EL VALOR ATRIBUIBLE AL DERECHO DE PROPIEDAD Y FECHA DE TOMA DE DATOS DEL COMPARABLE.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

SE REFIERE AL COEFICIENTE CORRECTOR β , POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, RECOGIDO EN LA TABLA QUE FIGURA EN EL ANEXO II.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

AQUÍ SE DA PRIORIDAD A LAS VALORACIONES ESTABLECIDAS EN PROCESOS ESTADÍSTICOS SOBRE LA EXPERIENCIA DEL TASADOR, LO QUE CONSIDERO UN ERROR YA QUE NORMALMENTE EL TASADOR CONOCERA CON MAS DETALLE EL MERCADO LOCAL. CONSIDERO QUE ES UNA NORMA QUE PRETENDE ARRINCONAR AL BUEN TASADOR, FRENTE A CRITERIOS FINANCIEROS PROPIOS DE LA BANCA Y LOS SEGUROS, RECURRIENDO A SUS PROPIOS TASADORES O DE EMPRESAS ESPECIALIZADAS.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

LA VERDAD ES QUE ES UNA REDACCIÓN UN TANTO CONFUSA QUE REQUIERE LA EXISTENCIA DE TRANSACCIONES REALES O DE OFERTAS CUYO NÚMERO SEA IGUAL O SUPERIOR A SEIS MUESTRAS COMPARABLES, DANDO PREVALENCIA A LAS VALORACIONES DETERMINADAS EN PROCESOS ESTADÍSTICOS RESPECTO A LAS ESTIMACIONES BASADAS EN LA EXPERIENCIA DE LOS TASADORES.

Es interesante analizar la Orden ECO que, aunque las valoraciones urbanísticas no figuran entre las fijadas en su Artículo 2, Ámbito de aplicación, se define de una forma algo mas clara el método de comparación que el RVLS.

El artículo 21 de la Orden ECO establece los requisitos para la utilización.

Artículo 21. *Requisitos para la utilización del método de comparación.*

1. Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2.a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:

a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.

b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.

c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

ES DECIR, SE EXIGE LA EXISTENCIA DE TRANSACCIONES REALES EN AL MENOS EL NUMERO DE 6, UN ESTUDIO DE MERCADO DE DOS AÑOS, DATOS FIABLES SOBRE LA EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE MERCADO Y PROCEDIMIENTOS PARA LA DETECCION DE DATOS ANORMALES Y ELIMINACION DE ELEMENTOS ESPECULATIVOS.

EL ARTÍCULO 22, ORDEN ECO ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO.

Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas

firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2. Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

EL PROBLEMA QUE NOS VAMOS A ENCONTRAR MUCHAS VECES ES LA AUSENCIA DE TRANSACCIONES REALES Y EN MUCHOS CASOS LA EXISTENCIA DE UN MERCADO REPRESENTATIVO DE LOS INMUEBLES COMPARABLES

PARA VIVIENDAS ES RECOMENDABLE LA PÁGINA DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO, DONDE EN EL CENTRO DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA APARECEN LOS PRECIOS DE VENTA DE PROTECCION OFICIAL Y LIBRES UNITARIOS REALES DE VIVIENDAS POR MESES Y COMUNIDADES AUTONOMAS.

Relación entre €/m2 de vivienda libre vs VPO

Relación entre €/m2 de vivienda libre vs VPO

Fecha desde	Ene 2024	Hasta	Ene 2025	Actualizar		
Año ▲	Mes	Trimestre	Semestre	Comunidad	€/m2 VL	€/m2 VPO
Mes: Enero (17 Registros)						
2024	Enero	Primero	Primero	País Vasco	2,677.98	2,179.83
2024	Enero	Primero	Primero	Rioja (La)	937.85	942.07
2024	Enero	Primero	Primero	Navarra (Comunidad Foral de)	1,660.69	1,851.55
2024	Enero	Primero	Primero	Murcia (Región de)	988.64	822.83
2024	Enero	Primero	Primero	Madrid (Comunidad de)	3,082.45	1,572.33
2024	Enero	Primero	Primero	Galicia	1,234.12	884.93
2024	Enero	Primero	Primero	Extremadura	623.63	824.78
2024	Enero	Primero	Primero	Comunidad Valenciana	1,404.43	997.14
2024	Enero	Primero	Primero	Cataluña	2,113.13	1,625.50
2024	Enero	Primero	Primero	Castilla y León	890.24	729.76
2024	Enero	Primero	Primero	Castilla-La Mancha	742.95	1,553.76
2024	Enero	Primero	Primero	Cantabria	1,439.97	1,254.83
2024	Enero	Primero	Primero	Canarias	1,882.52	1,101.99
2024	Enero	Primero	Primero	Baleares (Islas)	3,542.43	1,896.85
2024	Enero	Primero	Primero	Asturias (Principado de)	1,234.00	1,166.37
2024	Enero	Primero	Primero	Aragón	1,185.63	1,086.20
2024	Enero	Primero	Primero	Andalucía	1,578.68	1,087.31

El artículo 23 Orden ECO, cuando concurren los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del artículo 12 establece el ajuste del valor calculado.

Artículo 23. Ajuste del valor por comparación.

1. El valor por comparación obtenido de acuerdo con el artículo anterior será ajustado por la entidad tasadora para obtener un valor por comparación ajustado cuando concurren los requisitos para incluir la advertencia específica que se menciona en el apartado 3 del artículo 12.

2. Para corregir los efectos de la probabilidad a que se refiere dicho artículo 12.3, la entidad tasadora, en base a su capacidad técnica, aplicará al valor por comparación la reducción que considere necesaria.

Cuando los datos disponibles sobre el comportamiento del mercado no permitan, en opinión de la entidad tasadora, estimar la reducción indicada en el párrafo anterior, se aplicará un porcentaje de reducción del 10 por 100 en todo caso, y del 15 por 100 si aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para determinar el valor por comparación.

3. Sin perjuicio de la información exigible en el cálculo del valor de tasación, la mención al ajuste realizado y su justificación se incluirán en la advertencia específica a que se refiere el artículo 12.3.

EL APARTADO 12.3 QUE SE CITA ES EL SIGUIENTE

Artículo 12. Advertencias específicas.

.....
3. *En las tasaciones que tengan como finalidad la prevista en el apartado 2.a) de esta Orden, también se deberá incluir una advertencia específica, en la forma que se indica a continuación, cuando, aunque no concurra la circunstancia prevista en la letra c) del apartado anterior, la entidad tasadora estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de transcurrido un año desde la fecha de la tasación que dure al menos 3 años. La estimación deberá apoyarse en datos sólidos disponibles sobre la situación coyuntural del mercado local, y la advertencia deberá mencionar aquella probabilidad justificando su existencia y los datos en que se apoya la estimación de la entidad.*

EL APARTADO 2a SE REFIERE A GARANTIAS HIPOTECARIAS O PRESTAMOS

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Orden será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes:

a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

.....

EN RESUMEN Y COMO CONCLUSIÓN:

El método de comparación busca obtener el valor de mercado del inmueble objeto de la valoración por comparación con otros inmuebles análogos (testigos).

Es necesaria siempre una homogeneización de los valores testigos para considerar las diferencias con respecto al inmueble a valorar.

El método es aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles que cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

d) Podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficie y de las concesiones administrativas.

Este método vale para todo tipo de inmuebles, pero es necesaria la existencia de un mercado representativo de inmuebles y disponer de suficiente información.

Debe existir competencia cercana a la perfecta: muchos compradores y muchos vendedores.

Por otra parte, deben excluirse los elementos especulativos, que en ocasiones nacen de analizar ofertas sin datos de transmisiones reales.

En el procedimiento de cálculo en el método de comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario. En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

Además de las reglas generales señaladas, cuando proceda se seguirán las siguientes reglas especiales:

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento.

El valor por el método de comparación obtenido será ajustado para obtener el valor por comparación si se aprecia una gran volatilidad en los precios considerados.

La determinación el entorno del inmueble a tasar es una parte muy importante del método de comparación.

Por entorno se entiende una delimitación de la zona en la cual se encuentra el inmueble a valorar en la que se supone que el valor de inmuebles es homogéneo.

Un entorno homogéneo podría ser un barrio para un piso, un polígono industrial para el caso de naves o una urbanización para el caso de una vivienda unifamiliar, por ejemplo.

Para la búsqueda de testigos según la Orden ECO es necesario disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Este es un número mínimo, en ocasiones es preferible disponer de más muestras de manera que puedan eliminarse las que tengan valores más extremos.

Para que los testigos puedan ser utilizados debe tener algunas características coincidentes con el inmueble objeto de nuestra valoración:

Uso y tipología: Testigos con mismo uso y tipología, no tiene sentido comparar viviendas en régimen de propiedad horizontal con edificios industriales.

Fecha valor: Testigos con fecha actualizada excepto en los casos donde la fecha de valoración no es la actual en los que debe tomarse testigos con fecha próxima a la fecha de valoración.

Origen de los testigos: Si los valores de los testigos obtenidos proceden de ofertas y no de transacciones reales es buena práctica disminuir en un porcentaje el valor obtenido considerando la negociación en la venta.

Las posibles fuentes de información de testigos son:

Información conocida de transacciones reales.

Consultas a promotores.

Información de ofertas de venta anunciadas en la propia finca.

Información de ofertas de venta en medios de prensa.

Consultas sobre ofertas en venta en agencias de la propiedad inmobiliaria.
Estadísticas del Ministerio de la Vivienda y del INE.

Para la homogeneización de testigos hay que establecer qué parámetros son los importantes, los que mas repercusión tienen en el valor final son superficie, calidad constructiva, estado de conservación, antigüedad, altura de planta, infraestructuras del terreno, disponibilidad de ascensor, orientación exterior o interior, etc... y cualquier otro que en función de la tipología del inmueble haya que considerar para bonificar o penalizar los testigos utilizados.

Una vez establecidos los parámetros el tasador adopta un coeficiente por cada parámetro del testigo, el coeficiente será menor que uno cuando se pretenda penalizar el testigo y mayor que uno si la intención es bonificarlo.

Por ejemplo, para el caso de homogeneizar el parámetro de la antigüedad sobre un testigo mas nuevo que el inmueble a valorar se aplicará un coeficiente menor que 1,00 con la intención de penalizar su valor, pero si el testigo es mas antiguo habrá que aplicar un coeficiente mayor a 1,00 con la intención de bonificar el valor.

El factor de forma es un parámetro de homogeneización de importancia en el caso de locales comerciales ya que considera la geometría del local.

Tiene diferente valor un local de 60 m² con 10 m. de fachada de que un local de 60 m² con 5 m. de fachada.

Para aplicar la homogeneización por factor de forma habrá que establecer un coeficiente de 1,00 para la parte superficie del local que se encuentra en la fachada e ir penalizando por tramos descendentes la superficie según se aleja de la fachada 0,90, 0,80, 0,70, etc.

Por ejemplo, para el caso de un local de 60 m² con 10 m. de fachada el valor de homogeneización de los primeros 20 m² sería de 1,00, el valor de los siguientes 20 m² sería de 0,90 y el de los restantes 20 m² de 0,80.

3.3 VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BASICA DE RURAL.

3.3.1 CRITERIOS DE VALORACION.

El artículo 36 del TRLSRU establece los criterios para la valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

DISPOSICION ADICIONAL SEPTIMA QUE SE CITA

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

RENTABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES DEL ESTADO A 30 AÑOS QUE SE CITA

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

27-Mayo-2025 08:21:01

	Datos anuales (meses de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semanales		Datos diarios							
	2022	2023	2024	Dic 24	Ene 25	Feb 25	Mar 25	Abr 25	May 25	Semana del 16-May-25	Semana del 23-May-25	16-May-25	19-May-25	20-May-25	21-May-25	22-May-25	23-May-25	26-May-25		
Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)																				
Rentabilidad letras a 12 meses	2,47	3,26	2,18	2,18	2,37	2,22	2,21	1,93	1,92	1,96	1,91	1,94	1,94	1,89	1,89	1,91	1,94	1,83		
Rentabilidad bonos a 3 años	2,53	2,77	2,30	2,30	2,50	2,40	2,44	2,14	2,16	2,24	2,19	2,28	2,19	2,22	2,18	2,25	2,11	2,16		
Rentabilidad bonos a 5 años	2,70	2,78	2,46	2,46	2,72	2,60	2,73	2,50	2,48	2,53	2,51	2,49	2,57	2,49	2,50	2,50	2,48	2,47		
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,11	3,14	2,89	2,89	3,17	3,10	3,39	3,23	3,21	3,26	3,24	3,21	3,23	3,20	3,26	3,26	3,23	3,21		
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	19,47	13,88	8,54	6,60	6,41	8,43	9,81	10,10	8,43	8,50	8,38	8,49	8,45	8,45	8,35	8,34	8,30	8,32		
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,41	3,62	3,23	3,23	3,52	3,48	3,76	3,67	3,69	3,73	3,71	3,76	3,65	3,68	3,75	3,73	3,74	3,74		
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	2,79	4,02	3,79	3,52	3,82	3,77	4,11	4,03	4,05	4,09	4,08	4,09	4,02	4,05	4,06	4,14	4,11	4,11		
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...		
Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)																				
España	1,04	0,98	0,68	0,68	0,66	0,67	0,64	0,68	0,63	0,61	0,63	0,57	0,67	0,61	0,63	0,62	0,63	0,62		
Reino Unido	1,29	1,71	2,26	2,26	2,21	2,13	1,96	2,10	2,09	2,08	2,16	2,13	2,18	2,16	2,17	2,18	2,11	...		
Estados Unidos	1,57	1,97	2,20	2,20	2,20	2,17	2,07	1,56	1,80	1,90	1,98	1,98	2,03	1,94	1,94	2,00	1,99	...		
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	2,08	2,13	2,20	2,20	2,50	2,43	2,75	2,53	2,59	2,65	2,61	2,63	2,58	2,60	2,65	2,65	2,57	2,59		
Expectativas de tipos de interés																				
Futuros bono 10 años primer vencimiento	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...		
Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo																				
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...		
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...		
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...		
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...		

*2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.
Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.*

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún, plenamente realizados.

EL ARTÍCULO 7 DEL RVLS ESTABLECE LO SIGUIENTE.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

EL ARTÍCULO 9 DEL RVLS QUE SE CITA ESTABLECE LO SIGUIENTE.

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = CA + DM$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

CA = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.

DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

2. Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

3. A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

- a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.*
- b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.*
- c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.*
- d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.*

4. A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:

- a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.*
- b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.*
- c) El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.*
- d) Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así*

como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.

e) El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.

f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.

g) Interés del capital circulante.

h) Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.

SIGUE EL ARTÍCULO 7 DEL RVLS.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

EL ARTÍCULO 11 DEL RVLS QUE SE CITA ESTABLECE LO SIGUIENTE.

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R1, R2, ... Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

El artículo 12 RVLS establece los tipos de capitalización.

Artículo 12. Tipos de capitalización.

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

ANEXO I

Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

Es decir que si estamos ante una valoración de un campo de frutales cítricos y la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a la media de los tres años anteriores a la fecha de la valoración es del 4%, tendremos que utilizar un tipo de capitalización $r2 = 4\% \times 0,61 = 2,44\%$.

DE LOS ARTÍCULOS 13, 14 Y 15 QUE SE CITAN SOLO NOS INTERESA EL 13 QUE SE REFIERE A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS, REFIRIÉNDOSE LOS 14 Y 15 A EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS Y COMERCIALES.

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales. La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las

estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V , será el resultado de dividir la renta constante, R , calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r_2 .

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V , será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

$R_1, R_2, \dots, R_n$ = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r_2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k , y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V , será:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

e) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, l , y evolucionen de acuerdo a ciclos productivos periódicos de duración, k , el valor de capitalización, V , será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l} + \left[\frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \dots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en las letras a) y c) de este artículo.

g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

En definitiva, normalmente utilizaremos la expresión

$$V = \frac{R}{r}$$

ESTA VA A SER LA FORMULA QUE UTILIZAREMOS NORMALMENTE, POR LO QUE DEBEMOS CONOCER LA RENTA ANUAL DE LA EXPLOTACION “R” Y EL TIPO DE CAPITALIZACION “r”, VALOR PROMEDIO DE LOS DATOS ANUALES PUBLICADOS POR EL BANCO DE ESPAÑA DE LA RENTABILIDAD DE LAS OBLIGACIONES DEL ESTADO A 30 AÑOS, CORRESPONDIENTES A LOS TRES AÑOS ANTERIORES A LA FECHA A LA QUE DEBA ENTENDERSE REFERIDA LA VALORACIÓN.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación.

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

LA RENTA MÍNIMA ANUAL DE UN CAMPO DE NARANJOS EN LA COMUNIDAD VALENCIANA PUEDE VARIAR, PERO SE ESTIMA QUE OSCILA ENTRE 163,3 €/HA. ESTO SIGNIFICA QUE UNA HECTÁREA DE NARANJOS PUEDE GENERAR UNA RENTA MÍNIMA DE 163,3 EUROS AL AÑO.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

Declarado inconstitucional por Sentencia de Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre de 2014.

2.º Declarar la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad del inciso «hasta un máximo del doble» del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

POR LO TANTO, EL VALOR DEL SUELO PUEDE SER MUY SUPERIOR POR LA APLICACIÓN DE LOS SIGUIENTES COEFICIENTES

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

COMO SE PUEDE APRECIAR ESTE COEFICIENTE MULTIPLICADOR INCREMENTA SOBREMNERA LOS PRECIOS EN EL AREA METROPOLITANA DE VALENCIA.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

COMO SE PUEDE APRECIAR ESTE COEFICIENTE MULTIPLICADOR INCREMENTA SOBREMNERA LOS PRECIOS EN EL AREA METROPOLITANA DE VALENCIA, POR SU POXIMIDAD.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

COMO SE PUEDE APRECIAR ESTE COEFICIENTE MULTIPLICADOR INCREMENTA SOBREMNERA LOS PRECIOS EN EL AREA METROPOLITANA DE VALENCIA AFECTADA POR PLANES DE PROTECCION DE LA HUERTA.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

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

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

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

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

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

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

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:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

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.

Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre Seguros Agrarios Combinados.

Artículo 26. Sistemas de peritación. La peritación se ajustará a los sistemas de estimación directa del daño o determinación por diferencia entre el valor de los bienes siniestrados y el del salvamento, aplicando para ambas valoraciones los precios fijados en la póliza al establecer el capital asegurado. En todo caso se cumplirán las normas que dicten conjuntamente los Ministerios de Hacienda y de Agricultura, oídas las Organizaciones y Asociaciones de Agricultores y las Entidades aseguradoras.

Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre las producciones agrícolas, amparados por el seguro agrario combinado.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún, efectivamente realizados.

El artículo 10 establece los distintos tipos de explotaciones rurales.

Las explotaciones agropecuarias y forestales, las explotaciones extractivas, las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras.

En la presente ponencia nos vamos a centrar en las explotaciones agropecuarias, caso mas corriente en la Comunidad Valenciana, ya que abarcar toda la gama de instalaciones resultaría imposible de abarcar.

El artículo 12 establece los tipos de capitalización.

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

.....

3.3.2 VALORACION.

Una vez vistos los criterios de valoración vamos a ver la práctica.

Este es un tema muy específico en el que se recomienda la participación de un especialista, salvo que haya acuerdo entre los afectados en la reparcelación.

Como hemos visto para el cálculo de la renta anual debemos calcular la renta que es:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

El artículo 36 del TRLSRU, Valoración en el suelo rural, establece:

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

La forma más usual de calcular el valor de las plantaciones es por el método analítico o cuenta de productos y gastos, que consiste en capitalizar las rentas reales o potenciales según la aptitud para los distintos cultivos.

Se parte del cálculo del Margen Bruto de la Explotación (MBE) o Rendimiento Bruto (RB) que es el resultado de restar ingresos (I) y gastos (G)

$$MBE = I - G$$

A su vez el **MBE** está compuesto de **dos sumandos que son la renta de la tierra R y el beneficio (B)** propio de la explotación.

$$MBE = R + B$$

¿Que parte del MBE se asigna a la renta y cual al beneficio?, varía según autores.

El criterio más seguido es el de Santi Juárez que atribuye el 40% del MBE a la renta de la tierra R y el 60% al beneficio de la explotación (B).

Se trata de un criterio empírico contrastado susceptible de ajuste en función de las zonas y el tipo de cultivo.

No obstante, lo que parece claro, es que el valor de la tierra es un porcentaje algo inferior a la mitad del valor del suelo cultivado, pues su valor potencial agrícola es innegable.

En los terrenos donde no haya cultivos, pero que potencialmente puedan existir, la renta R se determinará por el 40% del MBE del cultivo más favorable del entorno de la parcela a valorar, ya que se entiende que dichos cultivos serán los únicos posibles con medios y usos normales.

Para calcular el MBE es conveniente referir la cuenta de productos y gastos a un periodo de 5 años, para que no se produzcan distorsiones por cosechas excepcionalmente buenas o malas.

$$\text{MBE} = \sum_{i=1}^{i=5} (li - Gi) / 5$$

A estos efectos y con carácter general deberán analizarse minuciosamente, para cada tipo de cultivo, los gastos, que pueden ser Gastos Directos (GD) y Gastos Indirectos (GI)

$$\mathbf{G = GD + GI}$$

Es difícil dar una proporción por cada uno de ellos, pues depende de la zona, tipo de cultivo, regadío, etc. Su determinación debe obedecer a un estudio concreto en cada caso, siendo conveniente recurrir a la experiencia y a índices oficiales si los hubiera, pero sí que podemos enumerar los componentes de cada uno de los gastos:

a) GASTOS DIRECTOS

a.1. Materiales

- Fertilizantes
- Semillas
- Productos químicos
- Agua

a.2. Mano de obra

- Preparación del terreno
- Abonado
- Siembra
- Gastos culturales
 - escardos
 - aporcados
 - aclareos
 - cavas
 - despuntes
- Riegos
- Tratamientos fitosanitarios.
- Recolección

- Transporte

a.3. Elementos mecánicos

- Tractores
- Aperos
- Maquinaria

a.4. Ganado de trabajo

b) GASTOS INDIRECTOS

b.1. Barbechos

- Mano de obra
- Tractores
- Apeos
- Ganado de labor

b.2. Rentas

b.3. Gastos generales de la explotación

Una vez obtenidos los gastos, y conociendo los ingresos, para lo que se recomienda recurrir a índices oficiales de precio de venta (Conselleria de Agricultura pública Informe del Sector Agrario en la Comunidad), obtendremos por diferencia el $MBE = (I - G)$

A continuación, una vez conocido el MBE determinaremos qué cuantía tiene la renta de la tierra (R) y cuál el beneficio (B):

$$MBE = R + B$$

$$R = 0,4 (MBE)$$

$$B = 0,6 (MBE)$$

Para determinar el valor del suelo se procederá a capitalizar la renta R sin horizonte temporal, pues la tierra siempre mantiene su potencial productivo.

Para determinar el valor del cultivo, que sí que tiene un horizonte de vida, se tiene que calcular el Valor Actual Neto (VAN), que consiste en actualizar los futuros beneficios:

$$VAN = \sum_{t=0}^{t=v} \frac{B}{(1+r)^t}$$

Donde :

B= beneficio de la explotación

r = interés real

t= tiempo en años

v= horizonte de vida del cultivo de que se trata

Para entender bien lo expresado, pongamos un ejemplo muy usual en la Comunidad Valenciana:

Campo de naranjos

Variedad: Navel Newhall

Producción media: 300 arrobas por hanegada

Edad de los árboles: 15 años

Expectativa de vida: 40 años (se supone una vida media de 55 años)

Precio de venta según C. Agricultura: 2,10 €/arroba

Gastos de cultivo en la zona: 294,49 €/hanegada

Ingresos: $I = 300 \text{ arrobas/hg} \times 2,10 \text{ €/arroba} = 631,06 \text{ €/hg}$

MBE = $I - G = 336,57 \text{ €/hg}$

Renta: $R = 0,4 \times \text{MBE} = 134,63 \text{ €/hg}$

Beneficio: $B = 0,6 \times \text{MBE} = 201,94 \text{ €/hg}$

Luego el Valor Actual Neto del cultivo (VAN) será, considerando un interés neto legal del 9% para este tipo de negocios:

$$\text{VAN} = \sum_{t=0}^{t=40} \frac{201,94 \text{ €}}{(1+0,09)^t}$$

VAN= 2.171,90 €/hg

Suponiendo una rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a la media de los tres años anteriores a la fecha de la valoración del 4%, tendremos que utilizar un tipo de capitalización $r_2 = 4\% \times 0,61 = 2,44\%$.

El valor del suelo será.

$$V = 336,57 / 0,0244 = 13.793,85 \text{ €/hg} / 16,60 \text{ €/m}^2$$

$$V = \frac{R}{r}$$

Cantidad que procederemos a ponderar con lo coeficientes correspondientes.

4. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

4.1 CRITERIOS DE VALORACION.

Antes de entrar en la materia, por un principio básico de economía debemos citar los artículos 98 y 90 del Reglamento de Gestión Urbanística, ambos vigentes por no estar derogados por el RD 304/1993 que aprobó la tabla de vigencias.

ART.98

1. *“Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados; con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.*
2. *Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.*
3. *La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa”.*

ART. 90

“Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de lindes y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias.

- a) *Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.*
- b) *Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.*
- c) *Que no este decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística”.*
- d) *Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario con arreglo a su derecho.*

Es decir que, cuando se trate de reparcelaciones, no se debe entrar a valorar e indemnizar de forma indiscriminada, sino que es necesario realizar un análisis previo y ver que elementos se pueden conservar y adjudicar a sus propietarios, aún

Como hemos dicho anteriormente el Art. 35 TRLSRU establece que el valor de las edificaciones se determinará de acuerdo con su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

El artículo 18 del RVLS establece que la valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

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

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

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

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Es decir que de todos los métodos de valorar que tradicionalmente la doctrina más cualificada ha reconocido:

Valor de reposición.

Valor en uso funcional.

Valor de mercado.

Valor en venta.

Valor de especulación.

Valor administrativo.

El legislador estatal ha optado de forma exclusiva por el valor de reposición, **que supone el cálculo de la inversión que es necesario efectuar para reproducir o reponer, en la fecha en que se efectúa la valoración, la construcción analizada en base a los precios normales de mano de obra y materiales, minusvalorados por su antigüedad y estado de conservación.**

Esta norma valorativa viene a recoger, en parte, un criterio tradicional que tiene sus antecedentes en la Ley 41/1964 de 11 junio de Reforma del Sistema Tributario. En dicha disposición se establecía que la valoración de las construcciones se realizará atendiendo a su coste actual, corregido en función de su edad, destino, clase de edificación y posibilidades de renta y al valor actual en el mercado (art. 30.3).

Tal definición, posteriormente desarrollada por diferentes normas reglamentarias y (parcialmente en consonancia con los vetustos Arts. 24 y 79 de la Instrucción de 1917 y con el Art. 31 del Reglamento de 15 de septiembre

de 1932), recogen los más modernos criterios de corrección del valor por aplicación del concepto de depreciación física, económica y funcional (Tratado de Tasación-McMichael) persiguiendo la búsqueda de un valor ponderado, no especulativo que, íntimamente ligado con el valor de mercado, fuera no obstante, un valor de garantía, estable y por todo ello prudente y que permitiera con toda justicia tanto aplicar los impuestos sobre la propiedad inmueble, como indemnizar la pérdida de propiedad por razones de expropiación forzosa o la comparación de valores en procedimientos de reparcelación.

Ahora bien, si el método de reposición supone detraer del valor calculado por el método de coste, la minusvaloración por el desgaste y la depreciación, será necesario para poder abordarlo, estudiar esa minusvaloración o depreciación en función de las causas que la provocan. La depreciación de un inmueble se produce fundamentalmente por las circunstancias que vamos a ver en el apartado siguiente.

4.2 DEPRECIACION DE LAS CONSTRUCCIONES

4.2.1 DETERIORO O DEPRECIACIÓN FÍSICA.

Depende no solo de la antigüedad o edad de la construcción, sino también del tipo de construcción, puesto que no todos los materiales poseen el mismo envejecimiento y también considerar el uso a que se somete o destina, pues una construcción destinada a albergar un proceso industrial sufre un deterioro físico mucho mayor, a causa del proceso, que otra destinada a uso residencial, y dentro de este uso, el deterioro es mucho mayor en uso residencial colectivo (hoteles, residencias) que residencial familiar, ya sea unifamiliar o plurifamiliar.

Por tanto, en la depreciación física se han de englobar los efectos de la antigüedad, el estado de conservación y el uso a que este sometida.

4.2.2 DEPRECIACIÓN FUNCIONAL

Esta producida por causa de la pérdida de utilidad, la cual se debe, casi exclusivamente a la construcción propiamente dicha y está directamente interrelacionada con la evolución cultural y urbano-edificatoria de la sociedad.

Esta depreciación está ligada directamente con las necesidades reales del tipo de vida en cada momento histórico que demanda espacios adecuados a las necesidades concretas.

4.2.3 DEPRECIACIÓN ECONÓMICA O CAÍDA EN DESUSO.

Es esta un tipo de depreciación generada por causas externas a la propia construcción que van ligadas a la evolución o mejor mutación urbano-edificatoria de su entorno como pueden ser:

Aumento de intensidad habitacional.

Establecimiento de instalaciones industriales.

Desplazamientos de población de capas sociales diferentes.

Pues bien, los criterios expuestos en los apartados 2 y 3 anteriores no deben considerarse en el cálculo del valor de la construcción por el método de reposición, ya que el valor de reposición o intrínseco de la construcción es uno, único, independiente de que, por el establecimiento de un hecho ajeno, esa construcción devenga, como hecho edificatorio, inadecuada.

Por tanto, en el cálculo del valor de la construcción por el método de reposición, la principal depreciación a tener en cuenta es la física, inherente a la construcción en sí misma y no al hecho edificatorio en su conjunto, ya que aunque la edificación sea obsoleta, o pierda capacidad de uso, no merma su valor intrínseco, pues no afecta en sí mismo a los materiales componentes, sino al conjunto edificatorio como inmueble útil y vividero, ya que en el caso contrario reposición sería sinónimo de rehabilitación.

Visto lo anterior para calcular el valor actual de un edificio únicamente debemos contar con tres factores.

4.3 VALOR DE REPOSICIÓN DEL EDIFICIO.

4.3.1 CONCEPTO DEL VALOR DE REPOSICION

Valor de reposición

Coeficiente de depreciación por antigüedad.

Coeficiente de depreciación por estado de conservación.

$$VA = VR \times H \times I$$

Vamos a continuación a analizar cada uno de estos tres factores.

Como ya hemos dicho el TRLSRU y su reglamento RVLS fijan como criterio de valoración de las edificaciones el del método de reposición, corregido por los coeficientes de antigüedad y estado de conservación.

Debe procederse a realizar una medición exhaustiva de todas las unidades de obra que componen el conjunto y aplicar a dicha medición los precios medios normales en el mercado, de dichas unidades.

Normalmente adoptaremos la superficie construida resultante del criterio catastral expuesto a continuación y le aplicaremos un módulo de construcción en función de su uso y características, con lo que simplificamos el procedimiento.

No obstante, esta valoración que en el caso de vivienda será muy aproximada al precio de mercado, estará muy distorsionada en otras construcciones que requieran un volumen mayor (espectáculos, naves, etc...), en estos casos deberemos realizar una tasación singularizada.

Como superficie construida se entiende la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales y en su caso ejes de medianeras descontando patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás análogos que estén cubiertos se computarán al 50 por cien de su superficie salvo que estén cerradas por tres de sus cuatro orientaciones en cuyo caso computan al 100 por 100.

Las superficies descubiertas no computan y en el uso residencial se descontará la superficie con altura inferior a 1,50.

4.3.2 COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD H.

El valor de una construcción comienza a disminuir desde el momento de la finalización de las obras.

Esta disminución es diferente en función del tipo y calidad de la edificación y del uso predominante del edificio.

Así un edificio bien construido envejecerá más lentamente que otro de peor calidad y un uso residencial colectivo (hotel) se deteriorará más rápidamente que una vivienda unifamiliar.

La norma 13 del RD 1020/93 define los coeficientes “H” de antigüedad e “I” de estado de conservación teniendo en cuenta dos conceptos:

Coeficiente H). Antigüedad de la construcción.

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$H = [1 - 1,5 \frac{d}{u.c.100}]^t$, donde $d = 1 - \frac{t - 35}{350}$
--

en la que:

«u» (uso predominante del edificio), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Uso 1.º Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

Uso 2.º Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso: 0,90.

Uso 3.º Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): 0,80.

Las ponencias de valores podrán recoger cuantías distintas, aplicables a algunas modalidades de edificios singulares.

«c» (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 1 y 2: 1,20.

Categorías 3, 4; 5 y 6: 1,00.

Categorías 7, 8 y 9: 0,80.

Las categorías que se relacionan de 1 a 9 aparecen en el cuadro de coeficientes de valor al final del RD 1020.

«t» (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral), adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

t	H								
	Uso 1.º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías			Categorías			categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral,

hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.

Dicha ponencia podrá contemplar los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitación integral, a efectos de la aplicación de este coeficiente.

Asimismo, podrá incluir una relación de edificios a los que el mismo no sea de aplicación.

2. El campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores.

Es decir que el tiempo t que se computa para determinar H cuenta desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral.

Veamos a continuación el tipo de intervenciones posibles y su incidencia sobre H .

Rehabilitación integral.

Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente o, en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75 por ciento de la cantidad que supondría realizar una obra de nueva planta, y además sus características constructivas permitan suponer que el uso, función y condiciones de construcción, han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida.

Reforma total.

Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción, suponiendo un coste superior a 50 por ciento e inferior a 75 por ciento de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma media.

Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y supongan un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma mínima.

Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

En esos casos, la antigüedad a los efectos de aplicar el coeficiente H , es decir la fecha que, a efectos del cálculo de la depreciación por antigüedad, debe ser considerada, se obtendrá en cada caso de la expresión matemática siguiente.

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times I$$

Siendo:

Fa Fecha de antigüedad a efectos de aplicación del coeficiente H.
 Fc Fecha de la construcción de la edificación.
 Fr Fecha de la reforma.
 I Índice que contempla tipo reforma y que adoptará uno de los siguientes valores.
 I = 1,00 en caso de rehabilitación integral.
 I = 0,75 en caso de reforma total.
 I = 0,50 en caso de reforma media.
 I = 0,25 en caso de reforma mínima.

Por ejemplo, un edificio con una antigüedad de 80 años que sufrió una reforma media cuando tenía 50 años tendrá un Fa.

$$Fa = 80 + (40 - 80) \times 0,5 = 60 \text{ años.}$$

4.3.3 COEFICIENTE DE ESTADO DE CONSERVACION I.

La misma norma 13 del RD 1020/93 establece los siguientes estados de conservación.

Coeficiente I). Estado de conservación.

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habilidad y estabilidad): 0,85.

Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habilidad y estabilidad): 0,50.

Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

Como vemos frente a la ecuación exponencial utilizada para determinar H, sin duda producto de la experiencia de muchos años, aquí la norma es mucho menos exacta y matiza muy poco en la definición de este coeficiente, teniendo como consecuencia que, según el criterio de cada valorador, el precio de la construcción puede variar mucho.

Además, se utilizan en la definición de los distintos estados de conservación conceptos que también pueden ser subjetivamente interpretados por la persona que valora.

- Reparaciones importantes.
- Defectos permanentes.
- Normales condiciones de habitabilidad.
- Normales condiciones de estabilidad.
- Construcciones manifiestamente inhabitables.

-Construcciones declaradas en ruina legal.

Reparación importante: ¿Es la que afecta a la estructura del edificio? ¿Se debe ponderar la cuantía económica de dicha reparación?

Defecto permanente: ¿Es todo aquello que no puede ser reparado?, pues en caso contrario no sería permanente. ¿Se refiere a elementos constructivos, muros, estructuras, tabiques, etc.? O por el contrario se refiere a condiciones de diseño, habitaciones sin ventilar, dimensiones reducidas.

Normales condiciones de habitabilidad: ¿Deberíamos interpretar que no cumplan las condiciones de habitabilidad y diseño de la Comunidad Valenciana, en cuyo caso la altura libre, o el ancho de un pasillo, puedan reducir el coeficiente de 0,85 (regular) a 0,5 (deficiente) o por el contrario es un concepto interpretable por el valorador?.

Normales condiciones de estabilidad: ¿Qué alcance económico debe tener la reparación para ser considerada de relativa importancia? En el caso de edificio ruinoso tenemos el concepto genérico del 50% del valor del edificio, en cuyo caso el coeficiente sería 0,50, si el valor supera el doble del coste de reparación, pero entre el 0% y el 50% donde nos quedamos entre regular y deficiente ¿En el 25%?.

Construcciones manifiestamente inhabitables: ¿Son solo aquellas no habitables por insalubres? O por el contrario son las que incumplen las normas de habitabilidad, en cuyo caso el coeficiente I aplicable sería el 0,00 ruinoso.

Como vemos el buen criterio y la experiencia del valorador son fundamentales para interpretar bien estos coeficientes. En este sentido debemos apelar a la profesionalidad, objetivando al máximo la forma de valorar.

4.3.4 COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACION.

Frente a estas acertadas apreciaciones el RVLS optó por establecer un coeficiente único que incluye los dos conceptos, antigüedad y estado de conservación, en su ANEXO II.

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

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, comprometiéndose las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso:** Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

El método de cálculo está definido en el artículo 18 del RVLS.

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

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

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

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

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Como en la expresión además del valor de reposición VR aparece el valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil VF, que se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto, debemos aplicar la tabla del ANEXO III para determinar el porcentaje de antigüedad, ya que un edificio de uso residencial de 25 años tendrá una antigüedad del 25%, mientras que uno de uso comercial de 25 años tendrá una antigüedad del 50%.

Por ejemplo, un edificio de viviendas cuyo VR es de 1.000.000 €, con una antigüedad de 40 años, es decir el 40% de su vida útil, según el anexo III, por el uso residencial y con un estado de conservación regular, $\beta = 0,3880$, según el Anexo II, tendrá un valor V:

$$(VF = 1.000.000 \text{ €} - (1.000.000 \text{ €} - 100.000 \text{ €}) \times 1,0000 = 100.000 \text{ €, el 10\%})$$

$$V = 1.000.000 \text{ €} - (1.000.000 \text{ €} - 100.000 \text{ €}) \times 0,3880 = 650.800 \text{ €}$$

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (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

5. VALORACIÓN DE OTRAS INDEMNIZACIONES.

5.1 INTRODUCCION

En este apartado vamos a analizar los diferentes elementos patrimoniales que se pueden ver afectados en el proceso de reparcelación o expropiación y los criterios valorativos que para cada uno de ellos establece la legislación urbanística o, por remisión de ella, el resto de la legislación expropiatoria o de otro carácter, referidos a aquellos derechos indemnizatorios intangibles o inmateriales, (servidumbres, cargas, derechos reales, etc..).

Estos costes van ligados a la finca y su indemnización puede corresponder a la comunidad de propietarios en caso de reparcelaciones o a la administración en caso de expropiaciones, o bien será un coste que deberá asumir propietario.

Son costes que corresponde sufragar al propietario, los siguientes.

- a) Los costes de descontaminación y limpieza de suelo, en los términos previstos por la legislación ambiental aplicable.
- b) Los costes de extinción de derechos reales y levantamiento de cargas incompatibles con el planeamiento, excepto las servidumbres prediales y derechos de arrendamiento incompatibles.
- c) Los costes por rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones vinculadas a sus fincas que disminuyan su valor en venta.
- d) Los costes de servicios de mediación, peritaje o arbitraje previstos en el programa de actuación integrada devengados a instancia de una persona propietaria individual, salvo que correspondan al agente urbanizador o al programa de actuación integrada.

En resumen, vamos a analizar, como se valora la extinción de cualquier derecho o carga existente sobre las fincas, es decir, aquellos elementos denominados inmateriales o intangibles, entre los que podemos citar, de forma no exhaustiva, los siguientes:

Derechos de garantía (prenda, hipoteca, etc.).

Derechos de usufructo.

Nuda propiedad.

Censos.

Derecho de uso y habitación.

Derecho de superficie.

Servidumbre.

Arrendamientos.

Concesiones.

Actividades comerciales o industriales.

5.2 VALORACION DE CARGAS Y DERECHOS REALES

En primer lugar, debe destacarse que los criterios de valoración que a continuación se exponen para valorar las cargas y derechos reales no son los únicos posibles, pues debe tenerse en cuenta que los bienes y derechos, están configurados en gran forma por la voluntad de las partes, por lo que las circunstancias concretas que concurren en su constitución pueden ser determinantes a la hora de elegir un criterio de valoración para cada concreto derecho.

Como criterios de carácter general deben tenerse en cuenta los siguientes principios.

Indemnizar los daños realmente causados (daño emergente).

Indemnizar los rendimientos futuros (lucro cesante).

No debe producirse enriquecimiento injusto de ninguna de las partes.

Debe existir un informe pericial fundado.

El artículo 23 TRLSRU establece.

Artículo 23. Operaciones de distribución de beneficios y cargas.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.

No obstante, el artículo 6 del RVLS establece lo siguiente.

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

EN DEFINITIVA, PARECE DESPRENDERSE QUE EL COSTE DE LA INDEMNIZACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS, AL IGUAL QUE LAS SERVIDUMBRES PEDIALES, ES UN GASTO DE URBANIZACIÓN QUE DEBE SER SOPORTADO POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN REPARCELACIONES O EL JUSTIPRECIO DE LA EXPROPIACIÓN, SALVO LOS ARRENDAMIENTOS HISTÓRICOS CUYO COSTE SE REPARTE ENTRE EL PROPIETARIO Y EL TITULAR DEL DERECHO SIN AFECTAR AL CONJUNTO DE LA COMUNIDAD EN CASO DE REPARCELACIÓN NI SER INCLUIDO EN EL COSTE DE LA EXPROPIACIÓN.

El Artículo 35 del TRLSRU remite a legislación de carácter general: Disposiciones sobre expropiación, normas del derecho administrativo, derecho civil y derecho fiscal.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Dicho esto, vamos a pasar a analizar como determinar el valor de cada uno de estos elementos.

5.2.1 OBRAS DE URBANIZACIÓN PREEXISTENTES, ÚTILES A LA ACTUACIÓN.

Es una partida acreedora a favor del propietario que las sufragó y se repercute al conjunto de la comunidad, en caso de reparcelación, o se incluye como un coste en la expropiación.

5.2.2 CESE Y TRASLADO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y COMERCIALES.

En este apartado nos referimos al valor de la actividad, independientemente del suelo que ya hemos visto en otro apartado, que se calcula conforme al artículo 12, tipos de capitalización, utilizando como tipo de capitalización, r_3 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1 , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

Su importe constituye partida deudora de la comunidad en caso de reparcelación o se incluye como un coste en la expropiación, por lo que su coste si es muy elevado puede hacer inviable la actuación

Art. 40.2 de la LEF.

Jurisprudencia: sentencias 22/11/77 y 26/10/77.

Cuando se realiza la valoración de estas instalaciones es frecuente confundir el derecho a indemnización que tiene el arrendatario por la pérdida de dicho arrendamiento con la indemnización que le corresponde por el cese o traslado de la actividad que ejerce en el local, cuando son conceptos totalmente distintos y ambos, objeto de indemnización.

Nos encontramos, por tanto, en estos casos, con tres tipos de indemnización.

- a) Valor del edificio, que corresponderá al propietario, en caso de que sea necesario su derribo en ejecución del plan.

- b) Indemnización por el derecho de arrendamiento, en caso que el local este arrendado, que corresponde a su usuario.
- c) Indemnización por el cese de la actividad que corresponderá al propietario o al arrendador, dependiendo de quien implantó la actividad.

En este último caso podemos encontrarnos tres supuestos.

- a) Cese total de la actividad por imposibilidad de su traslado.
- b) Traslado a otro emplazamiento.
- c) Innecesariedad de traslado, pero con paralización temporal de la actividad.

En caso de cese total debemos acudir al artículo 40.2 de la LEF que establece como indemnización la capitalización al tipo de interés legal del beneficio de los tres últimos ejercicios.

No obstante, la línea jurisprudencial establece que en cualquiera de los tres supuestos deben tenerse en cuenta los siguientes conceptos.

- a) Gastos de traslado y valoración por sustitución de maquinaria o material no trasladable.
- b) Gastos apertura del nuevo local: honorarios, proyecto, tasas licencia, actividad, etc.
- c) Gastos de nueva instalación, agua luz, teléfono, gas.
- d) Obras de acondicionamiento del nuevo local.
- e) Indemnizaciones al personal: despidos o suspensiones temporales del contrato.
- f) Indemnización por pérdida de beneficios.
- g) Indemnización por pérdida de clientela.

Dicho esto, cuando exista una industria o comercio funcionando que deba extinguirse, en ejecución del plan, o por la implantación de una infraestructura, debemos indemnizar no solo los valores integrantes de su patrimonio sino también los rendimientos futuros de la empresa o **fondo de comercio**.

Se considera unánimemente por tratadistas de contabilidad y economía de empresa que el **fondo de comercio** es una valoración actualizada de los super/rendimientos que una empresa produce, es decir los beneficios que superan lo que se puede considerar un rendimiento normal por la inversión realizada o capital invertido.

Es una cuestión complicada y depende del tipo de empresa de que se trate, pues a igualdad de inversión los rendimientos pueden ser muy dispares.

Para determinar el valor del fondo de comercio debemos seguir los siguientes pasos.

Primero. Determinar el superbeneficio, para lo cual calcularemos la media de los rendimientos obtenidos en ejercicios anteriores. La diferencia con el rendimiento normal del capital invertido será el super-rendimiento.

Segundo. Fijar el tiempo de capitalización del super-rendimiento calculado que debe ser lo suficientemente corto para permitir que un hipotético adquirente de la empresa pudiese amortizar la inversión realizada en la adquisición del fondo de comercio y situarse en la posición de poder obtener el super-rendimiento que la empresa es capaz de producir.

Tercero. Fijar el tipo de interés para actualizar los rendimientos futuros, cuanto mayor sea el tipo de interés mayor será el fondo de comercio, lo lógico sería aplicar el tipo de interés normal del capital.

GUSTAVO MÜLLER CALCULA EL FONDO DE COMERCIO DEDUCIENDO DE LOS BENEFICIOS PROMEDIOS CALCULADOS LA RETRIBUCIÓN AL EMPRESARIO Y EL INTERÉS NORMAL DEL CAPITAL INVERTIDO, CAPITALIZANDO DICHA DIFERENCIA (AD INFINITUM) AL MISMO TIPO DE INTERÉS QUE EL CAPITAL INVERTIDO, MULTIPLICADO POR 2.

La suma de los valores patrimoniales de la empresa y el valor de su fondo de comercio nos dará el valor total de la indemnización.

Estos costes pueden ser tales que hagan inviable la actuación, por lo que siempre será preferible llegar a acuerdos de forma que se facilite el traslado de dicha empresa, en cuyo caso deberán ponderarse además del suelo y las instalaciones que deban destruirse, el coste de dicho traslado.

5.2.3 EXTINCIÓN DE DERECHOS REALES Y ARRENDAMIENTOS.

Su coste es soportado entre el propietario y el titular del derecho sin afectar al conjunto de la comunidad en caso de reparcelación ni ser incluido en el coste de la expropiación.

5.2.3.1 Legislación aplicable para la valoración de la extinción de arrendamientos.

La legislación aplicable es la siguiente.

Ley 29/1994 de 24 noviembre de Arrendamientos Urbanos (BOE número 282 de 25-11-94), actualizada en 2025.

R.D. 297/1996 de 23 febrero sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos (BOE número 64 de 24-03-96).

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE número 284, de 27 de noviembre de 2003)

Ley 1/1992 de 20 febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos (BOE número 36 de 11 febrero de 1992).

Ley 6/1986, de 15 diciembre de Arrendamientos Históricos Valencianos.

Decreto 41/1996, de 5 marzo del Gobierno Valenciano, por el que se desarrolla la Ley.

5.2.3.2 Arrendamientos rústicos no históricos.

Arrendamientos no históricos.

Su pago corresponde a la comunidad de propietarios en reparcelaciones y pueden darse los siguientes casos.

a) No existe plusvalor en el suelo.

Disposición adicional segunda (Ley 49/2003): Un año de renta más 1/4 parte por cada año que resta de contrato más las mejoras, cosechas, daños que pueda sufrir la finca agrícola y cambio de residencia, en su caso.

Si no existe plazo de contrato, plazo prórroga legal de 5 años (Art. 12 Ley 49/2003).

b) Existe plusvalor en el suelo por haber sido clasificada por el plan.

Disposición adicional segunda (Ley 49/2003): 1/12 del precio del suelo por cada año que reste del plazo del contrato valorando según valor de fincas rústicas similares, sin que se supere el valor de la finca rústica ni la mitad del plusvalor.

5.2.3.2 Arrendamientos rústicos históricos.

Su pago corresponde a cada propietario.

a) Existe plusvalor por cambio de clasificación urbanística.

Histórico estatal: Art. 4 Ley 1/1992, 1/3 del valor de la finca calculado como media aritmética entre el valor catastral y el precio de fincas análogas.

Histórico valenciano: Art. 5 Ley 6/1986.

50% del plusvalor para propietario y 50% arrendatario si la declaración de histórico se ha obtenido por dictamen pericial.

60% del plusvalor para el propietario y 40% para arrendatario si la declaración de histórico no cuenta con dictamen pericial.

b) No existe plusvalor por cambio de clasificación urbanística: se seguirán las mismas reglas que en los no históricos.

5.2.3.3 Arrendamientos urbanos.

La Ley 29/1994 de 24 de noviembre no fija criterios para cálculo de indemnización del cese del arrendamiento de vivienda o local por ejecución del planeamiento o expropiación. Se debe seguir criterio jurisprudencial determinando la indemnización mediante capitalización de la diferencia de rentas entre la media de mercado de una vivienda o local similar y los que efectivamente se están pagando.

La capitalización a perpetuidad no parece un criterio lógico pues no tiene en cuenta el periodo de vida útil del edificio ni el tipo de contrato y su posibilidad o no de prorrogas. Lo razonable es aplicar la formulación:

$$\text{Indemnización} = \sum \Delta R \times \left(1 - \frac{1/(1+i)^n}{i}\right)$$

Donde:

ΔR = Incremento de rentas.

n = Periodo de 10 años siguiendo criterio de la jurisprudencia por considerar que en este plazo se alcanza la indemnización adecuada.

i = Interés fijado anualmente en la Ley de Presupuesto Generales del Estado.

Además, la indemnización por cese del contrato, se deberán indemnizar gastos de altas de servicios de agua, luz, teléfono, traslados, etc.

El caso de locales de negocio ya se ha estudiado específicamente en otro apartado.

5.2.4 SERVIDUMBRES.

Las servidumbres se regulan por el Código Civil.

Art. 334, 350, 388, 396, 405 y 479 del Código Civil: referencia a servidumbres, Art. 530 a 604 del Código Civil: regulación de las servidumbres.

La imposición de una servidumbre supone una limitación del derecho de propiedad objeto de indemnización proporcionada a dicha limitación. Su pago corresponde al propietario de la finca, salvo las servidumbres prediales (paso, luces y vistas) que corresponden a la comunidad de propietarios en reparcelaciones.

Las servidumbres mas usuales son las de paso de tuberías de todo tipo (agua, gas, residuales...) o bien aéreas por líneas eléctricas, que imponen las siguientes limitaciones, las de paso y las de luces y vistas, imponiendo condiciones:

- a) Sobre los cultivos
- b) Para edificar.
- c) Prohibición total de edificar.

Se valorarán por su coste de traslado o finalización y perjuicio causado.

Por tanto, tiene especial relevancia la clase de suelo de que se trate.

Suelo rústico.

La servidumbre se valora entre un 20 % y un 40% del valor de suelo, según el tipo de cultivo. A este importe deberán añadirse los daños causados por la implantación que normalmente serán una ocupación temporal y el arranque del suelo (plantación).

Suelo urbano y urbanizable.

Cuando la servidumbre discurre por futuro vial la valoración debería regirse por los mismos criterios que en suelo no urbanizable.

No obstante, existe jurisprudencia en la que se discrepa de este principio y el suelo se valora hasta el 100 por cien.

Cuando el terreno sea edificable deberá valorarse la limitación a la edificación establecida por la servidumbre que en algunos casos alcanzará el 100 por cien.

En caso de extinción de servidumbres por ejecución del planeamiento, por ejemplo, de paso, lo normal es que se transformen en vías públicas, no existiendo perjuicio indemnizable.

En caso que si exista perjuicio, por ejemplo, en servidumbres de luces y vistas habrá, que calibrar en cuanto se disminuye el aprovechamiento lucrativo e indemnizar la diferencia.

5.2.5 DERECHOS Y CONCESIONES.

5.2.5.1 Derecho de usufructo-nuda propiedad.

Se recurre para valorar este derecho al T.R. de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (RDL 1/1993 de 24-9-1993), y su Reglamento (RD 828/1995 de 29-5-95).

El caso más frecuente es el usufructo vitalicio regulado en el Art. 41 del citado Reglamento, estimándose que el valor del derecho es el 70% del valor total, cuando el usufructuario cuenta menos de 20 años, minorándose un 1% por cada año más hasta un mínimo del 10% del valor total por cada año que se sobrepase dicha edad.

$V = 90 - (e+1).$
 $e =$ Edad del usufructuario.
 $V =$ Porcentaje del usufructo.

Si $e = 19$, $V = 70\%$
Si $e = 79$ años.
 $V = 90 - (79+1) = 10\%$

En este caso se aplicaría ya el 10% como tope inferior.

La nuda propiedad se valorará como diferencia entre el valor del bien y el usufructo.

5.2.5.2 Ocupaciones temporales.

Las ocupaciones temporales se regulan en los Art. 108 a 119 de la LEF y Art. 125 a 132 de su Reglamento, con las siguientes reglas básicas.

Las tasaciones se referirán a rendimiento no percibidos, rentas vencidas, perjuicios y/o gastos de restitución.

Nunca superarán el valor de la finca.

La Administración podrá optar por la expropiación cuando el valor del bien no exceda de la mitad de los daños y perjuicios.

a) Ocupaciones en suelo rústico.

Los conceptos comúnmente utilizados para este tipo de indemnizaciones son los siguientes.

Canon de ocupación: precio de alquiler del terreno en €/m2/mes como media de la zona.

Cosecha: según el cultivo, ya hemos visto que se debe obtener de datos oficiales, por ejemplo, Boletines de la Conselleria de Agricultura.

Vuelo: Valor de la plantación, ya hemos visto con anterioridad que se calcula por capitalización de rentas futuras.

Restitución al estado primitivo: Si hay elementos de riego, alteraciones de capa vegetal. No es usual valorar sino restituir a posteriori.

La suma de todos estos conceptos nos dará el valor de la indemnización.

b) Ocupación temporal en suelo urbanizable o urbano.

La valoración debe ser, en principio, idéntica al suelo no urbanizable, salvo que durante la ocupación se produjese un desarrollo urbanístico, en cuyo caso habría que estudiar si hay un perjuicio añadido al estrictamente agrícola.

No obstante, a continuación, se transcribe una sentencia de la sala de lo Contencioso Administrativo que contraviene este criterio.

Sentencia 26 abril 1993 (1993/2770) “no puede considerarse desacertado el criterio del Jurado de fijar en un 10 por cien del valor del suelo, la indemnización por ocupación temporal, si se tiene en cuenta, que si bien el Art. 115 de la Ley de Expropiación Forzosa RCL 1954/1848 y NDL 12531), dispone que las tasaciones, en los casos de ocupación temporal, se referirán siempre a la apreciación de los rendimientos que el propietario hubiese dejado de percibir por las rentas vencidas durante la ocupación, también dispone la agregación de los

perjuicios causados en la finca, perjuicios que no deben ser solamente referidos a los de carácter material, sino que en este concepto se han de incluir los derivados de la indisponibilidad de dichos terrenos, o superficie, ocupada temporalmente y en el presente caso acontece, que la finca es suelo urbano y aún, cuando su destino futuro en el planeamiento sea vial, es lo cierto que según consta en las actuaciones, la finca comprende además una edificación o industria destinada a molino arrocero, por lo que la indisponibilidad por parte de la propiedad de parte de su superficie, ha de entenderse susceptible de evaluación, sin que se considere desajustado el valor que el Jurado le asigna del 10% sobre su valor del suelo.

5.2.5.3 Concesiones administrativas.

Art. 41 de la LEF.

Art. 43 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El Art. 41 de la LEF establece como indemnización para concesiones perpetuas de bienes de dominio público, la capitalización del canon concesional descontado del valor del terreno. Si se trata de un servicio público la capitalización de los rendimientos líquidos de la concesión en los últimos tres años, teniendo en cuenta el plazo de reversión.

El Art. 43 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados recoge criterios útiles para determinar esta indemnización.

- a) Si la Administración señalase un precio o canon total al concesionario, la indemnización coincidirá con dicha cantidad.

5.2.6 COSTE DE DESCONTAMINACIÓN DE SUELOS Y DEMOLICIÓN DE ELEMENTOS CONTAMINANTES.

El coste de descontaminación de suelos y demolición de elementos contaminantes, corresponde, en cualquier caso, al titular de la finca.

Valencia junio de 2025

El arquitecto y urbanista col. COACV nº02978

D. José H. Garrido Pérez

BREVE CURRICULUM

D. JOSE H. GARRIDO PEREZ.

ARQUITECTO POR LA UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA, 1982.

TECNICO URBANISTA POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ADMINISTRACION PÚBLICA, MINISTERIO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, 2 AÑOS.

ESPECIALISTA EN ANALISIS TERRITORIAL, MEDIOAMBIENTAL Y URBANO, UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA, 2 AÑOS

ARQUITECTO MUNICIPAL DE PATERNA COMO FUNCIONARIO DE CARRERA DESDE 1991 HASTA AGOSTO DE 2024.

PRESIDENTE DE LA AGRUPACIÓN DE ARQUITECTOS URBANISTAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA ENTRE 2011 Y 2017, DE LA QUE ES MIEMBRO DESDE SU FUNDACION.

ORGANIZADOR Y PONENTE DE MULTIPLES CURSOS DE URBANISMO, ESPECIALIZADOS EN GESTION DE SUELO Y VALORACIONES URBANISTICAS, COLEGIO DE ARQUITECTOS, COLEGIO DE ABOGADOS, COSITAL, DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA, ETC.

REDACTOR DE MULTIPLES PLANES URBANISTICOS, PLANES GENERALES, PLANES DE DESARROLLO, ESPECIALES Y PARCIALES Y DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA.

MIEMBRO DE LA ASOCIACION INTERNACIONAL DE URBANISTAS, ISOCARP, BAJO EL PATROCINIO DE LA UNESCO.

MIEMBRO DE LA AGRUPACION DE PERITOS DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS.

MIEMBRO DE LA AGRUPACION DE ARQUITECTOS AL SERVICIO DE LA ADMINISTRACION DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS.

MIEMBRO DE LA COMISION ESPAI Y TERRITORI PARA LA MODIFICACION DE LA LOTUP, TR2021, APROBADA EN 2019.

REDACTOR DE MULTIPLES PUBLICACIONES EN REVISTAS ESPECIALIZADAS, ESPECIALMENTE EN AVEMCOP, ASOCIACION VALENCIANA DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCION Y OBRA PUBLICA.

COREDACTOR DE DOS LIBROS SOBRE GESTIÓN URBANISTICA PUBLICADOS POR TIRANT LO BLANC.