

Valoraciones Urbanísticas
(Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo)

Índice

I. Ámbito del régimen de valoraciones.	2
II. Fecha de la valoración.	2
III. Criterios generales para la valoración de inmuebles.	2
1. El suelo.	3
2. Edificaciones y construcciones.	3
3. Plantaciones, sembrados y obras o instalaciones.	3
4. Concesiones Administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles.	4
IV. Clasificación del suelo a efectos valorativos. Situaciones básicas del suelo.	4
V. Valoración en el Suelo Rural.	5
1. Valoración del suelo.	5
2. Valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones.	5
3. Valoración de plantaciones y sembrados preexistentes, e indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos.	5
VI. Valoración en el Suelo Urbanizado.	6
1. Suelo urbanizado no edificado, o que la edificación sea ilegal o esté en ruina.	6
2. Suelo urbanizado edificado.	6
3. Suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.	7
VII. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.	7
1.- Requisitos.	7
2.- Tasación de la Indemnización.	7
VIII. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.	8
1- Gastos y costes que devengan inútiles.	8
2.- Tasación de gastos y costes que devengan inútiles.	8
3.- En actuaciones de urbanización iniciadas.	8
4.- Indemnización al promotor no retribuido con parcelas.	9
IX. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.	9

I. Ámbito del régimen de valoraciones.

Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación a ellos, se rigen por lo dispuesto en la Ley 8/2007, cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio de la expropiación.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

II. Fecha de la valoración.

1.- En expropiación, al inicio del expediente de justiprecio o de exposición al público del proyecto de tasación conjunta.

2.- En ejecución urbanística (equidistribución) en la fecha de aprobación del instrumento urbanístico.

3.- En venta o sustitución forzosa, al inicio del expediente de incumplimiento.

4.- En responsabilidad patrimonial, a la entrada en vigor de la norma o de la eficacia del acto causante de la lesión.

III. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

- ❖ Desvincula clasificación del suelo y valoración.

- ❖ Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro.
- ❖ Con independencia de las clases y categorías urbanísticas del suelo, se parte en la Ley de dos únicas situaciones básicas: suelo rural y suelo urbanizado.
- ❖ No deben valorarse las expectativas.
- ❖ No deben tenerse en cuenta los aumentos de valor que sean consecuencia directa del proyecto o el plan que motiva la expropiación.

1. El suelo.

El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga o gravamen.

Se tasará según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

2. Edificaciones y construcciones.

En suelo rural se tasarán con independencia de los terrenos.

En el suelo urbanizado, se tasarán conjuntamente con el suelo .

En ambos casos solo se valorarán los que se ajusten a la legalidad.

En la valoración se tendrá en cuenta su antigüedad y estado de conservación.

Si estuvieran fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

3. Plantaciones, sembrados y obras o instalaciones.

Se tasarán con independencia del suelo. Pero solo cuando se ajusten a la legalidad, 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.

4. Concesiones Administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles.

La valoración se efectuará con arreglo a las normas de expropiación que específicamente determina el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal.

IV. Clasificación del suelo a efectos valorativos. Situaciones básicas del suelo.

A efectos valorativos, todo el suelo se encuentra en una de estas dos situaciones básicas: suelo rural o suelo urbanizado.

1.- Está en situación de suelo rural:

- El preservado o protegido por la ordenación y/o legislación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización.
- El suelo cuya transformación está prevista o permitida en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.
- Cualquier otro suelo que no reúna los requisitos necesarios para encontrarse en situación de suelo urbanizado.

2.- Está en situación de suelo urbanizado:

- El integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población (el integrado en la trama urbana).
 - Cuenta con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística.
 - O puede llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

V. Valoración en el Suelo Rural.

1. Valoración del suelo.

- ❖ Se aplica el método de capitalización de la renta anual, real o potencial (la que sea superior).
- ❖ El valor del suelo rural podrá ser incrementado hasta un máximo del doble por razón de su localización.
- ❖ En ningún caso se valoran expectativas derivadas de la asignación de edificaciones y usos asignados por el planeamiento que no hayan sido aún plenamente realizados.

2. Valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones.

- ❖ Solo se valorarán si se ajustan a la legalidad al tiempo de la valoración, y son compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo, siempre que no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejora permanente.
- ❖ Se tasarán con independencia del suelo.
- ❖ Se valorarán por el método de coste de reposición, según su estado y antigüedad al momento de la tasación.
- ❖ En ningún caso se valorarán expectativas derivadas de la asignación de edificaciones y usos asignados por el planeamiento que no haya sido aún plenamente realizados.

3. Valoración de plantaciones y sembrados preexistentes, e indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos.

- ❖ Se tasarán con arreglo a los criterios de las leyes de Expropiación Forzosa y Arrendamientos Rústicos.
- ❖ En ningún caso se valorarán expectativas derivadas de la asignación de edificaciones y usos asignados por el planeamiento que no hayan sido aún plenamente realizados.

VI. Valoración en el Suelo Urbanizado.

1. Suelo urbanizado no edificado, o que la edificación sea ilegal o esté en ruina.

Solo se valorará el suelo. En ningún caso la edificación ilegal o en ruina.

Para el suelo en esta situación:

- ❖ Se considerarán como uso y edificabilidad, los atribuidos por el planeamiento.

En actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, los atribuidos por la ordenación de origen.

Si no tienen asignada edificabilidad o uso privativo, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en el que estén incluidos.

- ❖ A la edificabilidad se aplicará el valor de repercusión del suelo, determinado por el método residual estático.
- ❖ De la cantidad resultante se descontará el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Suelo urbanizado edificado.

El valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- El valor del conjunto del suelo y la edificación, determinado por el método comparativo.
- El del suelo exclusivamente, determinado por el método residual estático. (En este caso no se valora la edificación).

3. Suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

- ❖ En los suelos en esta situación, el método residual estático, considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

VII. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1.- Requisitos.

Procederá valorar la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, cuando concurren los requisitos siguientes:

- Que los terrenos estén incluidos en una unidad con una ordenación pormenorizada.
- Que se impida el ejercicio de la facultad o se alteren las condiciones del mismo, modificando los usos o reduciendo su edificabilidad.
- Que el impedimento se de dentro del plazo para participar en la urbanización (antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos para el ejercicio de la facultad).
- Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

2.- Tasación de la Indemnización.

La indemnización por impedir el ejercicio de aquella facultad o alterar sus condiciones, será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación urbanística autonómica para la participación de la comunidad en las plusvalías (entre el 5% y 15%):

- A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen (Rústico) y el valor que correspondería si estuviera terminada la

actuación (Urbanizado), cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

- A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.

VIII. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

1- Gastos y costes que devengan inútiles.

Cuando devengan inútiles por una ulterior actuación administrativa (supuestos expropiatorios o de responsabilidad patrimonial), se tasarán los siguientes gastos y costes:

- Los de elaboración de proyectos técnicos de ordenación y ejecución.
- Los de las obras acometidas.
- Los de financiación, gestión y promoción.
- Las indemnizaciones pagadas.

2.- Tasación de gastos y costes que devengan inútiles.

Estos gastos y costes se tasarán por su importe real, incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo. (Estos dos conceptos aparecen regulados en la Orden ECO 805/2003, en sus artículos 32 y 38.3 respectivamente).

No obstante si el propietario no estuviese al día del cumplimiento de sus deberes y obligaciones, la indemnización se ceñirá exclusivamente al valor de los gastos y costes que se tasarán en el importe efectivamente incurrido, sin incremento de ningún tipo.

3.- En actuaciones de urbanización iniciadas.

Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán, por la que resulte superior de las siguientes formas:

- La prevista en el apartado anterior.
- En proporción al grado de ejecución de las actuaciones de urbanización (desarrollados conforme al planeamiento).

Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1, que se multiplicará:

- Por la diferencia entre el valor del suelo en su condición de rural y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, como suelo urbanizado, si se impidiera su terminación.
- Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, en cuanto suelo urbanizado, cuando se alteren las condiciones de su ejecución sin impedir su terminación.

4.- Indemnización al promotor no retribuido con parcelas.

Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios.

Esta indemnización se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviera establecida.

IX. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

- ❖ En defecto de acuerdo entre todas los sujetos afectados, el suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización, se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

(Las operaciones de equidistribución con acuerdo entre todos los afectados están excluidas del ámbito de aplicación del régimen de valoraciones de la ley).

- ❖ En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se valorará como si estuviera terminada la actuación, descontados gastos de urbanización, tasa libre de riesgo y prima de riesgo.