

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS



Elvira Garrido-Lestache, Rodríguez – Doctora en arquitectura – garridolestache@yahoo.es

### VALORACIONES URBANÍSTICAS

### Coste de la gestión urbanística

- **Honorarios redacción de proyectos**
  - Plan parcial
  - Proyecto de compensación
  - Proyecto de reparcelación
  - Proyecto de urbanización
- **Indemnizaciones**
  - Expropiación de bienes inmuebles
  - Traslado de actividad
  - Otros derechos
- **Cargas urbanísticas**
- **Proyecto Urbanización**

Coste gestión urbanística: En la aprobación inicial del Plan Parcial

2

# **VALORACIONES URBANÍSTICAS**

*RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*

<i>VALORACIONES URBANÍSTICAS</i>	<b>Antecedentes</b>
	<p><b>Las valoraciones urbanísticas y expropiatorias anteriores el RD 1492/2011</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ley de Expropiación Forzosa de 1954 (vigente)</li><li>• Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana de 1956</li><li>• Ley de reforma de la Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana de 1975 y su texto refundido de 1976</li><li>• Ley sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo de 1990 y el texto refundido de 1992</li><li>• Ley sobre régimen de suelo y valoraciones de 1998</li><li>• Anteproyecto de Ley de Expropiación forzosa de 2003</li><li>• Ley de suelo de 2007, texto refundido de 2008, reglamento de valoraciones de 2011, texto refundido de 2015.</li></ul>

6

<i>VALORACIONES URBANÍSTICAS</i>	<b>Antecedentes</b>
	<p><b>LEF 1954</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Exposición de motivos: determinación automática valor</li><li>• Preferencia por el convenio o acuerdo entre las partes</li><li>• Ausencia de normativa valorativa (comparación)</li><li>• Necesidad de contar con las valoraciones fiscales</li><li>• Reconocimiento de las limitaciones de las mismas</li><li>• Artículo 43. Libertad estimativa de criterios</li><li>• Valor de mercado (según el valorador)</li></ul>

7

# **VALORACIONES URBANÍSTICAS**

*RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*

<i>VALORACIONES URBANÍSTICAS</i>	<b>Antecedentes</b>
	<p><b>Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1956</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cuatro valores: Inicial, expectante, urbanístico, comercial</li><li>• Reconocimiento de valores comerciales</li><li>• El beneficiario de la expropiación, el urbanizador</li><li>• No se aplican valores comerciales en solares retenidos</li><li>• Artículo 43. Libertad estimativa de criterios de valoración</li><li>• Valor de mercado (según el valorador)</li></ul>

8

<i>VALORACIONES URBANÍSTICAS</i>	<b>Antecedentes</b>
	<p><b>Ley 19/1975 de reforma de la Ley sobre régimen de suelo ordenación urbana y TR RD 1346/1976</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dos valores: inicial y urbanístico</li><li>• Mayor atención a los valores fiscales</li><li>• Referencia a la metodología de la valoración catastral</li><li>• Discrepancia entre los valores fiscales y reales (mínimo)</li><li>• Artículo 43. Libertad estimativa de criterios</li><li>• Valor de mercado</li></ul>

9

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Antecedentes
	<p><b>Ley 8/1990, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones de suelo y TR, RD 1/1992</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dos valores: inicial y urbanístico</li><li>• Aplicación de la metodología de la valoración catastral</li><li>• Utilización de las ponencias catastrales</li><li>• Método comparación</li><li>• Artículo 43. Libertad estimativa de criterios de valoración</li><li>• Valor de mercado</li><li>• Recurso de inconstitucionalidad, “transitoria”</li><li>• Sentencia 61/1997 del Tribunal constitucional</li></ul>

10

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Antecedentes
	<p><b>Ley 6/1998, sobre régimen de suelo y valoraciones.</b> Exposición de motivos:</p> <p><i>“En lo que concierne a los criterios de valoración del suelo, la Ley ha optado por establecer un sistema que trata de reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado asigna a cada tipo de suelo, renunciando así formalmente a toda clase de formulas artificiosas que, con mayor o menor fundamento aparente, contradicen esa realidad y constituyen una fuente interminable de conflictos, proyectando una sombra de injusticia que resta credibilidad a la Administración y contribuye a deslegitimar su actuación”.</i></p> <p>Un único valor, valor real o de mercado</p> <p>La ley establece el método aplicable:</p> <p><b>Suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado</b>, por el método de comparación y si no es posible, por capitalización de las rentas (reales o potenciales)</p> <p><b>Suelo urbano o urbanizable delimitado</b>, el valor recogido en las ponencias catastrales, salvo inexistencia o pérdida de vigencia que “se calculará por el método residual, comúnmente utilizado en el ámbito inmobiliario, en sus distintas modalidades”</p>

11

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Antecedentes
	<p><b>Anteproyecto de LEF 2003</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Valoración directa o automática</li><li>• Valores de las ponencias catastrales</li><li>• Actualización de los valores ponencia para expropiación</li><li>• Desligar la actualización de los valores de las ponencias catastrales para expropiación y para fiscalidad</li><li>• Crear un organismo que fije unos índices de actualización</li></ul>

12

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Situación actual
	<p><b>Ley 8/2007 – TR Ley 2/2008 – TR Ley 7/2015</b></p> <p><i>“... los criterios de valoración ... persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica, el valor de sustitución del inmueble en el mercado, por otro similar en su misma situación.”</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• No hay referencia a los valores de las ponencias catastrales.</li><li>• Modifica (pero mantiene) Artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954</li></ul> <p><b>Suelo urbanizable, suelo en situación de rural</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>..dar cumplimiento al mandato constitucional de impedir la especulación..</i></li><li>• <i>..debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto..</i></li><li>• <i>..frente al modelo anterior que valoraba el suelo por su destino y no por su situación real..</i></li></ul> <p><b>RD 1492/2011, Metodología propia de valoración</b></p> <p><i>“... recoge los métodos y técnicas de valoración...”</i></p> <p><i>“... sin perjuicio de otras legislaciones... especialmente las de carácter financiero y tributario...”</i></p>

13

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Situación actual
<p><b>Artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954</b></p> <p><i>Tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser éste superior o inferior a aquélla.</i></p> <p><b>TR Ley 7/2015</b></p> <p><b>Disposición adicional quinta.</b></p> <p>Modificación apartado 2 artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954.</p> <p>2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:</p> <p>a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo.</p> <p>b) Solo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por leyes especiales.</p>	14

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Situación actual
<p><b>TR Ley 7/2015</b></p> <p><b>Disposición transitoria tercera</b></p> <p><i>Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:</i></p> <p>a) <i>Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.</i></p> <p>b) <i>Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.</i></p> <p>c) <i>Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.</i></p> <p><i>Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, valor de mercado, Orden ECO 805/2003</i></p>	15

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

<i>VALORACIONES URBANÍSTICAS</i>	<b>Ámbito de aplicación</b> <b>Fecha de referencia</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>En las operaciones de reparto de beneficios y cargas</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Fecha de referencia: Fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive (aprobación inicial del plan parcial)</li></ul></li><li>• <b>En la fijación del justiprecio en la expropiación</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Fecha de referencia:<ul style="list-style-type: none"><li>• Expediente individual: iniciación del expediente de expropiación</li><li>• Expediente conjunto: fecha exposición al público proyecto de expropiación</li></ul></li></ul></li><li>• <b>En la fijación del precio en la venta o sustitución forzosa</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Fecha de referencia: Iniciación del expediente de declaración del incumplimiento del deber que los motive.</li></ul></li><li>• <b>En la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración</b><ul style="list-style-type: none"><li>• Fecha de referencia: Fecha de la entrada en vigor del acto causante de la lesión o del momento de su eficacia.</li></ul></li></ul>	<b>20</b>

<i>VALORACIONES URBANÍSTICAS</i>	<b>Normativas de valoración (Finalidad)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>VALORACIONES URBANÍSTICAS</b><ul style="list-style-type: none"><li>• RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</li><li>• RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo</li><li>• Entrada en vigor el 1 de julio de 2007</li></ul></li><li>▪ <b>VALORACIONES CATASTRALES</b><ul style="list-style-type: none"><li>• RDL 1020/1993, Normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.</li></ul></li><li>▪ <b>VALORACIONES PARA GARANTÍAS</b><ul style="list-style-type: none"><li>• ORDEN ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de derechos para ciertas finalidades.</li></ul></li><li>▪ <b>TRANSMISIONES SUCESIONES y DONACIONES</b><ul style="list-style-type: none"><li>• RDL 1/1993, Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.</li></ul></li></ul>	

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### Técnica aditiva

#### Técnicas de valoración: aditiva y conjunta

**Técnica aditiva**, valora los inmuebles desglosando el valor de cada uno de sus componentes, incluido el beneficio.

Valor bien inmueble = Valor bien mueble

Valor venta = Coste producción + Beneficio

En bienes inmuebles: Coste producción = Suelo + Construcción + Gastos

$$Vv = Vs + Vc + Gp + Bp$$

Siendo:

- Vv = Valor de venta o de mercado
- Vs = Valor del suelo
- Vc = Valor de construcción (PEM + G°yB° constructor + G° necesarios)
- Gp = Gastos de la promoción
- Bp = Beneficio del promotor

**Dos técnicas - Cuatro métodos**

23

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### Técnica conjunta

**Técnica conjunta**, valora el inmueble asignado un valor pero sin dar datos sobre el valor de cada uno de sus componentes.

El valor del inmueble, se obtiene mediante dos procedimientos:

- Haciendo estudio de mercado de las ofertas de inmuebles similares, en este caso se utiliza el **método de comparación**.
- Calculando el valor del inmueble por las rentas que produce o es capaz de producir, en este caso se utiliza el **método de actualización**.

Ambos métodos obtienen el valor del inmueble en su conjunto y no se conoce el valor desglosado de sus componentes.

**Dos técnicas - Cuatro métodos**

24



# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Métodos de valoración
<b>MÉTODO DEL COSTE</b>	Llamado también de Reemplazamiento o Reposición, está basado en calcular el valor de un inmueble, como suma de las inversiones necesarias para reemplazar un inmueble por otro de sus mismas características. <b>(Técnica aditiva)</b>
<b>MÉTODO DE COMPARACIÓN</b>	Está basado en calcular el valor de un inmueble mediante comparación con otros inmuebles similares y sustitutivos del mismo. <b>(Técnica conjunta)</b>
<b>MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN</b>	Está basado en calcular el valor de un inmueble mediante las rentas que produce o que es susceptible de producir. <b>(Técnica conjunta)</b>
<b>MÉTODO RESIDUAL</b>	Consiste en calcular el valor de uno de los componentes de producción de un inmueble, como la diferencia entre el valor total del inmueble y los valores atribuibles al resto de los componentes. <b>(Técnica aditiva)</b>

25

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Situación básica del suelo
<b>SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO</b>	
<b>Suelo en situación de Rural</b>	El preservado de su transformación <b>(no urbanizable)</b>
	El destinado a urbanizarse hasta que no termine la actuación urbanística <b>(urbanizable)</b>
	El que no cumple los requisitos para ser considerado urbanizado <b>(no urbano)</b>
<b>Suelo en situación de Urbanizado</b>	El integrado legal y efectiva en los núcleos de población <b>(urbano)</b> que cuenten con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística o que puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento
	El que este incluido en un ámbito para el que los instrumentos de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana
	Los núcleos legalmente asentados en el medio rural que cuenten con las dotaciones y servicios que la legislación urbanística considere

26

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS		Tipos de bienes inmuebles Métodos de valoración
<b>RVLS - TIPOS DE BIENES INMUEBLES</b>		
		<b>MÉTODOS DE VALORACIÓN</b>
Suelo	En situación de Rural	<b>Actualización</b>
	En situación de Urbanizado	<b>Residual</b>
Edificación	Vinculada al suelo	<b>Comparación</b>
	Desvinculada del suelo	<b>Coste</b>
Otros bienes y derechos		Según tipo de derecho

RVLS - TIPOS DE BIENES INMUEBLES - MÉTODOS DE VALORACIÓN	
Suelo en situación de Rural	<b>Actualización</b>
	Edificaciones desvinculadas del suelo: <b>Coste</b>
Suelo en situación de Urbanizado	Vacante: <b>Residual</b>
	Edificado: <b>Comparación</b>
Otros bienes y derechos	
Según tipo de derecho	

RVLS - TIPOS DE BIENES INMUEBLES - MÉTODOS DE VALORACIÓN	
Suelo en situación de Rural	<b>Actualización (nuevo)</b>
	Edificaciones: <b>Coste</b>
Suelo en situación de Urbanizado	Vacante: <b>Residual (Normativa Catastral)</b>
	Edificado: <b>Comparación (Normativa hipotecaria)</b>
Otros bienes y derechos	
Según tipo de derecho	

27

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Novedades RVLS - SSR
<p>a) Se abandona el método de comparación con terrenos similares y adopta exclusivamente el <b>método de capitalización</b> de rentas.</p> <p>b) Amplia las <b>clases de explotaciones</b> rurales, considerando explotaciones industriales, comerciales y de servicios.</p> <p>c) Amplia el concepto de la <b>renta de la explotación</b>, estableciendo la renta real, la renta potencial y la renta mínima en el caso de terrenos de imposible explotación.</p> <p>d) Concreta los <b>tipos de capitalización</b>.</p> <p>e) Añade por primera vez la <b>formulación matemática</b> de la capitalización, aunque no se contemplan todas las posibilidades.</p> <p>f) Añade al valor por capitalización de las rentas, un <b>factor de localización</b>, en función de la situación específica del terreno, comunicaciones, núcleos de población, centros económicos, valor paisajístico.</p>	

30

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## Método de actualización

El valor del inmueble se obtiene mediante la actualización de las rentas que produce o es susceptible de producir.

### F1 - Rentas variables – Fórmula general

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

### F2 – Rentas constantes y limitadas en el tiempo - Simplificada (suma de progresiones geométricas)

$$V = R_c \times \left[ \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \right]$$

### F3 – Rentas constantes e ilimitadas (infinitas) – Simple

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

V = Valor por actualización

R = rentas en cada periodo, (1, 2...n) o constantes (c)

r = rentabilidad

n = nº de periodos

31

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CRITERIOS GENERALES I

1. Se debe considerar un **escenario ilimitado** de rentas en el tiempo manteniendo el concepto de suelo rural.
2. La capitalización de la renta se realiza según **el tipo de explotación**.
3. Se considera el **carácter cíclico de las explotaciones**, dividiendo la duración ilimitada, en un número de duraciones limitadas.
4. Cuando ni exista explotación, ni pueda existir, por causa de las características naturales del suelo se aplicará una **renta teórica** equivalente a 1/3 de la renta real mínima.
5. Cuando la renta considerada difiera sustancialmente de los valores de **rentabilidad medios de las explotaciones** de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente (**Artículo 9.2**).

33

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CRITERIOS GENERALES II

6. El **tipo de capitalización será** el rendimiento de la Deuda Pública del Estado, que podrá ser multiplicado por un coeficiente al alza (>1) o a la baja (<1), dependiendo del tipo de explotación. El tipo de Deuda Pública del Estado que hay que considerar depende de la fecha a la que tenga que referirse la valoración.
7. Cuando el suelo se encuentre localizado próximo a núcleos de población o a centros de actividad económica o en un entorno de gran valor ambiental o paisajístico o la ordenación urbanística permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor, se aplica, sobre el valor obtenido por capitalización un **coeficiente por localización** que no estará limitado por ningún valor
8. **En ningún caso** podrán considerarse expectativas derivadas de la **asignación de edificabilidades y usos** que no hayan sido aún efectivamente realizados.

34

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CRITERIOS GENERALES III

Otras indemnizaciones:

9. Las **edificaciones**, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse **con independencia del suelo**, por no haberse incluido en la explotación, se valoraran **por su valor de construcción** a nuevo, deduciendo su depreciación física por antigüedad y estado de conservación.
10. Cuando **en el momento de la ocupación, existan plantaciones** o sembrados pendientes o se hubieran efectuado labores, que no se hubieran tenido en cuenta en las rentas futuras, **se valoraran** conforme a la norma general vigente de peritación de daños ocasionados sobre las producciones agrícolas.

36

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	CLASES EXPLOTACIONES
A efectos de la valoración del SSR se consideran 3 tipos de explotaciones.	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Explotaciones agropecuarias y forestales.</b></li><li>▪ <b>Explotaciones extractivas.</b></li><li>▪ <b>Resto de explotaciones.</b></li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Explotaciones agropecuarias y forestales.</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aquellas, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural para el <b>cultivo</b>, el aprovechamiento ganadero o cinegético de <b>prados y pastizales, cotos de caza</b>, extracción de <b>masa forestal, biocombustibles</b> y la percepción de ingresos por las <b>aportaciones medioambientales a la sociedad</b>.</li><li>▪ Podemos considerar de lo indicado en el RVLS que en este grupo se encuentran la totalidad de las explotaciones rurales, con la aceptación que se considera en la práctica como explotación del suelo rural y que <b>no requieren instalaciones especiales para realizar la explotación</b>.</li></ul></li></ul>	

37

VALORACIONES URBANÍSTICAS	CLASES EXPLOTACIONES
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Explotaciones extractivas</b></li></ul>	
Son aquellas cuya actividad comprenda la <b>extracción del suelo</b> y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Resto de explotaciones.</b></li></ul>	
Todas las no incluidas en apartados anteriores, y para cuya actividad y desarrollo <b>requieran instalaciones</b> y en general las explotaciones <b>comerciales, industriales</b> y de <b>servicios</b> , que tengan alguna de las siguientes finalidades:	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Intensificar o añadir valor a la producción</b> (requieren instalaciones): granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas....</li><li>▪ <b>Generar energía</b>, como las instalaciones de parques solares y eólicos.</li><li>▪ <b>Establecer infraestructuras</b> para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.</li></ul>	

38

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## LA RENTA

**Unidad de medida (superficie):** Hectárea = 10.000m<sup>2</sup>

**Unidad de medida (temporal):** Año natural, agrícola o campaña.

### Renta real.

- La renta real es la que corresponde a la explotación en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados en la zona, según estudios, estadísticas o publicaciones de explotaciones similares.

### Renta potencial.

- La renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción.
- Deberá considerarse referentes estadísticamente significativos o, en su defecto, justificarse con un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

39

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## LA RENTA - FUENTES

**Primera fuente:** Datos del propietario, arrendatario, usuario....

**Segunda fuente:** Estudios y publicaciones de las Administraciones públicas.

- **EL ESTADO**
- **LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS**

**EL ESTADO: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (magrama.gob) – Dentro de esta dirección se puede obtener:**

- Tipo de cultivo en la zona.
- Rendimiento de los tipos de cultivo existentes.
- Canon de arrendamiento según el tipo de cultivo y la zona.
- Precio de venta del suelo rural según el tipo de cultivo y la zona.
- También se puede acceder al Sistema de Información Geográfica de **Datos Agrarios (SIGA)**, que ofrece información cartográfica general y mapas de cultivos y aprovechamientos y al Sistema de Información Geográfica de las Parcelas Agrícolas (SIGPC).

40

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

LA RENTA - FUENTES

## LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

- La mayoría de las Comunidades Autónomas, tienen una página web similar a la anterior dónde se puede obtener información en función de la localización específica, tanto a través de la distintas Consejerías de Agricultura como de otras entidades tanto públicas o privadas que realizan estudios sobre el rendimiento de las explotaciones agrícolas dentro de la Comunidad Autónoma.

## LA ZONA

- En cualquier caso, una gran fuente de información se encuentra en la zona donde se sitúa la finca, dónde es preciso recabar en la visita “in situ” información sobre el tipo de cultivo, precios de venta etc.

44

VALORACIONES URBANÍSTICAS

LA RENTA

## INGRESOS

- Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- Prestación de servicios, incluidos los de naturaleza medioambiental.
- Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
- Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen

## GASTOS

- Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad.
- Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios.
- 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.
- Los costes de personal.
- El coste de las instalaciones.
- Impuestos de distinta naturaleza y ámbito
- Interés del capital circulante.
- Otros costes no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores, siempre que estén debidamente justificados.

45

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## LA RENTA

### Cálculo de la renta de la explotación.

- La acreditada por el propietario o el titular y, en su defecto
- Información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas.
- En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará deduciendo a los ingresos considerados los costes de la explotación, 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.
- En términos económicos esta renta se denomina Renta neta (**Rn**), obtenida mediante la diferencia entre la Renta bruta (Rb) o ingresos y los gastos de la explotación.

47

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## LA RENTA

- Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, la renta podrá calcularse a partir del **canon de arrendamiento** que corresponda al propietario.
- Fuente: Magrama
- En este caso la renta se determinará:

$$R = C_A + DM$$

Donde:

- R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
- C<sub>A</sub> = 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 en euros por hectárea.
- Si las rentas utilizadas en el cálculo, difieren sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, deberá justificarse documentalmente (**Artículo 9.2**)

48



# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

TIPOS CAPITALIZACIÓN

## Artículo 12. Tipos de capitalización – $r_1$ - $r_2$ – $r_3$

- a) **Con carácter general ( $r_1$ )** el rendimiento de la Deuda Pública del Estado en la fecha a la que deba referirse la valoración.
- b) Cuando en el suelo rural se desarrollen **actividades agropecuarias o forestales**, se utilizará como tipo de capitalización, ( $r_2$ ), el resultado de aplicar al tipo de capitalización  $r_1$  un coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I según el tipo de cultivo o aprovechamiento.
- c) Cuando en el suelo rural se desarrollen **actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios**, se utilizará como tipo de capitalización, ( $r_3$ ), el resultado de aplicar al tipo de capitalización  $r_1$  por un coeficiente corrector, en función de la naturaleza y características de cada explotación. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación, no podrá ser superior a ocho.

51

VALORACIONES URBANÍSTICAS

TIPOS –  $r_1$

## Tipo $r_1$ , anterior al 1 de octubre de 2015

Se utilizará 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*.

$r_1$ , es similar, pero no igual a la Tasa libre de riesgo de Orden ECO 805/2003

- La Orden ECO/805/2003, dice “**no será inferior a...**”
- El RVLS dice “**será**”, no hay margen de maniobra para el valorador.

La Tasa libre de riesgo, representa el *beneficio de una inversión que no tiene riesgo*.

Se obtiene directamente de internet

“*Tipos de referencia oficiales mes/año*”, ejemplo: marzo 2013

52

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## TIPOS – $r_1$

### Tipo $r_1$ , a partir del 1 de octubre de 2015

Modificación del RVLS por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (BOE 30 septiembre 2015). (Disposición final tercera).

Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, 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.»

Fuente del Banco de España. Los valores de los tres últimos años son:

Año 2012: 5,91%.

Año 2013: 5,03%.

Año 2014: 3,13%.  $r_1$ , año 2015 = **4,69%**

Año 2015: 2,85%.  $r_1$ , año 2016 = **3,67%**

Año 2016: 2,74%.  $r_1$ , año 2017 = **2,91%**

54

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## TIPOS – $r_2$

### RVLS

### Artículo 12. Tipos de capitalización

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, ( $r_2$ ).

Se obtiene, aplicando al tipo de capitalización  $r_1$  un coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

#### ANEXO I

Coefficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor seco 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 seco	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

60

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## TIPOS – $r_2$

- **El tipo de actualización  $r_2$** , se obtiene multiplicando el tipo general  $r_1$  por el coeficiente indicado en la tabla según el tipo de explotación.
- $r_2 = \text{Tasa libre de riesgo} \times \text{coeficiente} = r_1 \times \text{coeficiente}$
- Ejemplo: Tipo de capitalización para un olivar, en marzo 2013

$$3,667 \times 0,43 = \mathbf{1,57681\%}$$

61

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## TIPOS – $r_2$

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**
- «Disposición adicional séptima Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.
- Apartado 2.  
Este tipo de capitalización ( $r_1$ ) **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.

62

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

TIPOS –  $r_2$

## El tipo de actualización $r_2$

- Máximo, el tipo de capitalización  $r_1$
- Mínimo,  $r_1$  x coeficiente
- Intervalo del tipo de capitalización para un olivar (marzo 2013)

Entre **3,667%** y  $(3,667 \times 0,43) =$  **1,57681%**

Modificación del tipo de capitalización cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural.

Artículo 9.2 – Renta de mercado

63

VALORACIONES URBANÍSTICAS

TIPOS –  $r_3$

## Artículo 12. Tipos de capitalización

c) Cuando en el suelo rural se desarrollen **actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios**, se utilizará como tipo de capitalización, ( $r_3$ ), el resultado de aplicar al tipo de capitalización  $r_1$  por un coeficiente corrector, en función de la naturaleza y características de cada explotación.

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, no podrá ser superior a ocho.

$$r_1 \geq r_3 \leq 8$$

Orden ECO 805/2003 – Artículos 24 al 33, con las limitaciones del RVLS (cumple)

64

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

TIPOS –  $r_3$

## Artículo 12. Tipos de capitalización

▪ **El tipo de actualización  $r_3$** , se obtiene multiplicando el tipo general  $r_1$  por un 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

▪  $r_3 = \text{Tasa libre de riesgo} \times \text{coeficiente} = r_1 \times \text{coeficiente} \leq 8$

▪ Ejemplo: Tipo de capitalización para una explotación, en marzo 2013

$$3,667 \times 1 = \mathbf{3,667\%}$$

$$3,667 \times 2,1816 = \mathbf{8\%}$$

Orden ECO 805/2003 – Artículos 24-33, con las limitaciones del RVLS (cumple)

65

VALORACIONES URBANÍSTICAS

TIPOS CAPITALIZACIÓN

## Artículo 12. Tipos de capitalización – Varias explotaciones

▪ Cuando existen varios tipos de explotaciones en la misma finca.

▪ **Explotaciones independientes.**

- Ingresos y gastos separados.
- Valoraciones independientes.
- Tipo de capitalización según la actividad.
- Valor de la explotación, la suma del valor de cada actividad.

▪ **Explotaciones dependientes.**

- Los ingresos y gastos no pueden separarse.
- La renta se considera en su conjunto.
- El tipo de capitalización se pondera en función de *los costes o ingresos imputables a cada actividad o en función de su participación en los ingresos* (la hipótesis la establece el valorador).

66

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	VALORACIÓN
<b>Artículo 13 – RENTAS AGROPECUARIAS Y FORESTALES.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Rentas constantes (ilimitadas).</li><li>b) Rentas variables.</li><li>c) Rentas cíclicas.</li><li>d) Rentas variables al inicio y constantes (ilimitadas) el resto.</li><li>e) Rentas variables al inicio y cíclicas el resto.</li></ul>	
<b>Artículo 14 – RENTAS EXTRACTIVAS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Se conocen las reservas extraíbles y el ritmo de extracción.</li><li>b) No se conocen las reservas extraíbles.</li></ul>	
<b>Artículo 15 – RENTAS COMERCIALES, INDUSTRIALES, DE SERVICIOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Rentas variables.</li><li>b) Rentas variables limitadas.</li></ul>	

68

VALORACIONES URBANÍSTICAS	13 –a)
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Caso 13-a)</b> Rentas constantes e ilimitadas (<b>F3</b>)</li></ul>	
$V = \frac{R_c}{r_2}$	
Siendo:	
<b>V</b> = Valor de capitalización, en euros por hectárea.	
<b>R<sub>c</sub></b> = Renta neta anual constante, en euros por hectárea.	
<b>r<sub>2</sub></b> = rentabilidad o tipo de capitalización.	

70

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

13 -b)

▪ **Caso 13-b)** Rentas variables (F1)

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

Siendo:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>,... R<sub>n</sub> = Renta neta anual, desde el año 1 hasta el final de la vida útil, en euros por hectárea.

r<sub>2</sub> = rentabilidad o tipo de capitalización.

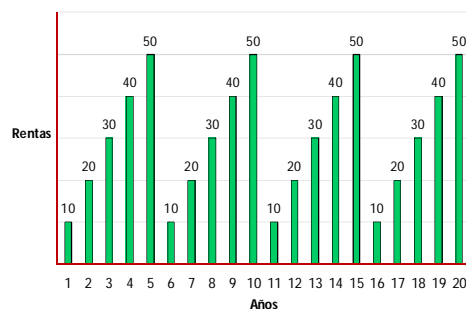
n = número de años de generación de la renta, siendo n → ∞

71

VALORACIONES URBANÍSTICAS

13 - c)

▪ **Caso 13-c)** Rentas variables, evolucionan en el tiempo en ciclos periódicos, de duración K y la valoración se realiza al inicio del ciclo (se suponen ciclos ilimitados)



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

72

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

**VALORACIONES URBANÍSTICAS** **13 – d)**

- **Caso 13-d)** Rentas variables en los primeros años h, se mantienen constantes en el resto de la vida útil ilimitada.

Años	Rentas
1	5
2	10
3	20
4	30
5	40
6	50
7	50
8	50
9	50
10	50
11	50
12	50
13	50
14	50
15	50
16	50
17	50
18	50
19	50
20	50
21	50

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r)^h} + \frac{R_c}{r \times (1+r)^h}$$

73

**VALORACIONES URBANÍSTICAS** **13 – e)**

- **Caso 13-e)** Rentas variables en los primeros años I y evolucionan en ciclos productivos periódicos de duración K (se suponen ciclos ilimitados).

Años	Rentas
1	5
2	6
3	7
4	8
5	9
6	10
7	20
8	30
9	40
10	50
11	10
12	20
13	30
14	40
15	50
16	10
17	20
18	30
19	40
20	50

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

74



# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

14 - a) - EXTRACTIVAS

## Explotaciones extractivas

- Son aquellas cuya actividad comprenda la **extracción del suelo** y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.

## Casos contemplados por el RVLS

- **Caso 14-a<sub>1</sub>)** Se conocen las reservas de recurso extraíble (fondo de agotamiento) y el ritmo de explotación anual.
  - Extracción anual variable cada año
  - Extracción anual constante cada año
- **Caso 14-a<sub>2</sub>)** No se conocen las reservas del recurso extraíble.

76

VALORACIONES URBANÍSTICAS

14 - EXTRACTIVAS

- **Caso 14-a<sub>1</sub>)** Se conocen las reservas de recurso extraíble (fondo de agotamiento) y el ritmo de explotación anual.
- El recurso extraíble se agota en al año  $i$ .
- **Rentas variables cada año.**

$$V = \sum_{i=1}^h \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

- **El ritmo de explotación anual es constante (habitual),**

$$V = R_c \times \left[ \frac{(1+r_3)^k - 1}{(1+r_3)^k \times r_3} \right] + \frac{R}{r_2 \times (1+r_2)^k}$$

Siendo:

- $V$  = Valor de capitalización, en euros.
- $R_i$  = Canon de extracción anual, en euros.
- $i$  = Plazo del recurso extraíble
- $R$  = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.
- $r_3$  y  $r_2$  = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
- $h$  = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso,  $Q$ , entre la extracción anual,  $q_1$ . Es decir:

$$h = \frac{Q}{q_1}$$

77

## VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

### VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 14 – a)

- **Caso 14-a<sub>2</sub>)** No se conocen las reservas del recurso extraíble.
- Capitalización del canon de extracción constante R (se supone ilimitado) entre el tipo de capitalización  $r_3$ .

$$V = \frac{R_c}{r_3}$$

Siendo

- V = Valor de capitalización, en euros.
- $R_c$  = Canon de extracción constante.
- $r_3$  = Tipos de capitalización (artículo 12)

78

### VALORACIONES URBANÍSTICAS

### CLASES EXPLOTACIONES

#### ▪ Resto de explotaciones.

Todas las no incluidas en apartados anteriores, y para cuya actividad y desarrollo **requieran instalaciones** y en general las explotaciones **comerciales, industriales** y de **servicios**, que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- **Intensificar o añadir valor a la producción** (requieren instalaciones): granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas....
- **Generar energía**, como las instalaciones de parques solares y eólicos.
- **Establecer infraestructuras** para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

#### Casos contemplados por el RVLS

- **Caso 15-a)** Rentas variables e ilimitadas
- **Caso 15-a<sub>1</sub>)** Rentas constantes e ilimitadas.
- **Caso 15-b)** Explotación limitada a t años.

80

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### Caso 15-a)

- **Caso 15-a)** Rentas variables e ilimitadas.

$$V = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$$

Siendo

- V = Valor de capitalización, en euros.
  - $R_i$  = Renta anual de la explotación en euros.
  - $r_3$  = Tipo de capitalización
- **Cuantía:** La facilitada por el propietario o usuario, en su defecto, el canon de arrendamiento o las estadísticas del sector en función de sus características.
  - **Plazo:** Ilimitado.
  - **Tipo de capitalización  $r_3$ ,**
    - $r_3 = r_1 \times$  **coeficiente.** Coeficiente sobre la base de información objetiva proporcionada por **estudios estadísticos** sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial.
    - $r_1 \geq r_3 \leq 8$

81

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 15 - a)

- **Caso 15-a<sub>1</sub>)** Rentas constantes e ilimitadas.

$$V = \frac{R_C}{r_3}$$

Siendo

- V = Valor de capitalización, en euros.
  - $R_i$  = Renta anual de la explotación en euros.
  - $r_3$  = Tipo de capitalización
- **Cuantía:** La facilitada por el propietario o usuario, en su defecto, el canon de arrendamiento o las estadísticas del sector en función de sus características.
  - **Plazo:** Ilimitado.
  - **Tipo de capitalización  $r_3$ ,**
    - $r_3 = r_1 \times$  **coeficiente.** Coeficiente sobre la base de información objetiva proporcionada por **estudios estadísticos** sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial.
    - $r_1 \geq r_3 \leq 8$

82

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

15 – b)

- **Caso 15-b)** Explotación limitada a t años.

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{V_r}{(1+r_3)^t} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^t}$$

Siendo

- V = Valor de capitalización, en euros.
- $R_i$  = Renta anual de la explotación durante los primeros años, t, en euros.
- $r_3$  y  $r_2$  = Tipos de capitalización (artículo 12)
- $V_r$  = Valor de las instalaciones de la explotación en el año t (artículo 22)
- R = Renta anual de la explotación rural futura, en euros.

Orden ECO 805/2003 – Artículos 24 al 33, con las limitaciones del RVLS (cumple) + la explotación rural futura.

83

VALORACIONES URBANÍSTICAS

Caso 15-b)

- **Caso 15-b) Explotación limitada a t años.**
  - **Cuantía:** La facilitada por el propietario o usuario, en su defecto, el canon de arrendamiento o las estadísticas del sector en función de sus características.
  - **Plazo:** Hasta el final de la generación de rentas (i) o hasta el final de la vida útil de las instalaciones (t). Lo habitual es que  $i=t$ .
- **Indemnización del valor de las instalaciones al final de rentas.**
  - Si las rentas agotan la vida útil de la instalación,  $V_I = 0$  máx 10%  $V_{IN}$
  - Si no agotan la vida útil,  $V_I =$  Valor a nuevo – depreciación
  - Actualización desde el final de las rentas hasta la fecha valoración.
- **Finalizadas las rentas de la explotación:**
  - Renta anual del suelo rural. Constante e indefinida.

84

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## FACTOR LOCALIZACIÓN

- La valoración del SSR, debe tener en cuenta la localización espacial y concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un **factor global de localización (FL)** de **corrección al alza** del valor de capitalización.
- Se consideran 3 características:
  - Corrección por proximidad y accesibilidad a núcleos de población próximos -  **$u_1$**
  - Corrección por accesibilidad a centros económicos próximos -  **$u_2$** .
  - Corrección por ubicación en entornos de gran calidad paisajista o ambiental -  **$u_3$** .

$$FL = u_1 \times u_2 \times u_3$$

- Cuando algún coeficiente no es de aplicación se considerará = 1.
- No hay valores máximos para el coeficiente de localización. (Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014 del 12 septiembre (BOE 243 del 7 de octubre)

86

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## FL - $u_1$

- El factor de corrección  **$u_1$** , por **proximidad y accesibilidad** a núcleos de población se calcula aplicando la siguiente expresión.

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

- Donde:
- $P_1$**  = N° habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro.
- $P_2$**  = N° de habitantes de los núcleos de población situados entre 4 km y 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro **y** N° de habitantes a 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

87

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

### VALORACIONES URBANÍSTICAS

### FL – $u_2$

- **Accesibilidad a centros económicos ( $u_2$ ).**
- Proximidad a centros de comunicaciones y transporte, puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación.  
$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$
- Donde:
- **d.** Distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las **vías de transporte existentes** y considerando el trayecto más favorable.
- La propia formula indica que la **distancia máxima** de los centros económicos para que puedan incrementar el valor por capitalización es de **60km**, ya que este valor hace que  $u_2 = 1$  y no se puede considerar un factor de localización inferior a la unidad.
- El **máximo valor** que puede tener  $u_2$ , cuando  $d=0$  es de **1,6**.

89

### VALORACIONES URBANÍSTICAS

### FL – $u_3$

- **Entornos de gran calidad paisajista o ambiental -  $u_3$ .**
- **(usos y actividades diferentes que incrementan su valor).**

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

- **Coefficiente p.** Pondera la calidad ambiental y paisajística.
- Se determina con **criterios objetivos** reconocidos por la ordenación urbanística o las redes de espacios protegidos.

$$0 \geq p \leq 2$$

- Se tendrá en cuenta la calidad ambiental y paisajística del entorno o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.
- Solo se aplicará a terrenos protegidos por la legislación y los espacios incluidos en la **Red Natura 2000**.

Valor máximo de  $p = 2$

Valor máximo de  $u_3$  (por  $p$ ) = 1,3

- **Criterio:** Si se considera, tomar valor máximo de  $p$ .

92

## VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

FL –  $u_3$

- **Usos y actividades diferentes que incrementan su valor –  $u_3$  (t)**
- Se aplica 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.

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

$$0 \geq t \leq 7$$

Valor máximo de  $t = 7$

Valor máximo de  $u_3$  (por  $t$ ) = 1,8

- En este coeficiente se tendrá en cuenta la influencia que pueda el concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo **sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas.**

93

VALORACIONES URBANÍSTICAS

OTRAS INDEMNIZACIONES

Cuando **en el momento de la ocupación, existan plantaciones** o sembrados pendientes o se hubieran efectuado labores, que no se hubieran tenido en cuenta en las rentas futuras, **se valoraran** conforme a la norma general vigente de peritación de daños ocasionados sobre las producciones agrícolas.

Ingresos por venta – Gastos recolección

96

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

Real Decreto 1492/2011, Reglamento de  
Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIÓN DEL SUELO EN  
SITUACIÓN DE RURAL

*Ejemplo de Valoración*

***Tierra de labor de Regadío  
Castilla-La Mancha***

*Elvira Garrido-Lestache, Rodríguez – Doctora en arquitectura – garridolestache@yahoo.es*

VALORACIONES URBANÍSTICAS

VALOR DE EXPROPIACIÓN

$$V_E = (((V_{Cr} \times Sp \times Fl) + V_c) \times 1,05) + C_p$$

Siendo:

- $V_E$  = Valor de expropiación (justiprecio) €
- $V_{Cr}$  = Valor obtenido por capitalización de las rentas €/Ha
- $Sp$  = Superficie de la parte de finca afectada en Ha
- $Fl$  = Factor de localización (sin cuantía máxima)
- $V_c$  = Valor de las construcciones €
- 1,05 = Incremento del 5% premio de afección, artículo 47 LEF
- $C_p$  = Cosecha pendiente

*El premio de afección se calcula sobre los bienes o derechos expropiables, sin que preceda, su abono sobre las indemnizaciones complementarias por ejemplo la indemnización por pérdida de cosecha*

98



# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

<p><b>VALORACIONES URBANÍSTICAS</b></p> <p><b>VSSR - Ejemplo</b></p> <p><b>Valor para expropiación de una finca rústica, situada a 4 km del municipio de Huete.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fecha de referencia de la valoración: <b>15 de diciembre 2012</b></li><li>▪ Superficie afectada por la expropiación: <b>1,5 ha</b></li><li>▪ Tipo de cultivo: <b>Cereal de regadío</b></li><li>▪ Datos del propietario: Rendimiento = <b>550€/ha</b></li><li>▪ No hay edificaciones</li><li>▪ No hay cosecha pendiente</li></ul> <p><b>Procedimiento.</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1º Valor por capitalización de las rentas, en €/ha.</li><li>2º Valor de las construcciones.</li><li>3º Factor de localización.</li><li>4º Cosecha pendiente.</li><li>5º Obtener el valor.</li></ol>	<p>99</p>
---	-----------

<p><b>VALORACIONES URBANÍSTICAS</b></p> <p><b>Ejercicio-Valor rentas</b></p> <p><b>1. Tipo de renta?</b> Anual, continua e ilimitada Formula: <b>F3</b></p> <p><b>2. Cuantía de renta ?</b> Propietario = 550€/ha ¿comprobamos? Canon de arrendamiento – Magrama 494€/ha</p> <p><b>3. Tipo de capitalización</b> Deuda Pública diciembre 2012 4,725% Coeficiente – Anexo 1 0,78% Tipo de capitalización = 4,725% x 0,78% = 3,69%</p> <p><b>4. Calculo</b></p> $V = \frac{R_c}{r} = \frac{550}{3,69\%} = 14.905,15\text{€}$ $V = \frac{R_c}{r} = \frac{494}{3,69\%} = 13.387,53\text{€}$	<p><b>Valor capitalización rentas</b> <b>14.905,15€/ha</b></p> <p><b>¿Comprobamos?</b> <b>13.571€/ha</b></p>	<p>108</p>
---	--	------------

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

**VALORACIONES URBANÍSTICAS** **Factor de Localización**

$Fl = u_1 \times u_2 \times u_3$

$u_1$  Corrección por proximidad y accesibilidad a núcleos de población

P1		P2			
MUNICIPIOS	Habitantes	MUNICIPIOS	Distancia Km	Tiempo Minutos	Habitantes
HUETE	1.974	CUENCA	70	46	57.032
Total	1.974	TARANCON	42	32	16.081
		ALBALOTE DE ZORITA	36	45	1.089
		CARRASCOSA DEL CAMPO	13	12	994
		ILLANA	25	39	893
		VILLALBA DEL REY	26	31	599
		TORREJONCILLO DEL REY	36	31	514
		BUENDIA	30	30	484
		MAZARULLEQUE	17	17	296
		GARCINARRO	13	14	157
Total					78.139

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000} = 1 + \left[ 1.974 + \frac{78.139}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000} = 1,026$$

115

**VALORACIONES URBANÍSTICAS** **Factor de Localización**

$u_2$  Corrección por accesibilidad a centros económicos próximos.

$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$  – Tarancón a 42 Km

$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 42 = 1,6 - 0,42 = 1,18$

$u_3$  Corrección por ubicación entorno de gran calidad paisajista o ambiental

$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$  ;  $p = 2$  ;  $u_3 = 1,3$

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN**

$Fl = u_1 \times u_2 \times u_3$

$Fl = 1,026 \times 1,18 \times 1,3 = 1,5739$

116

## VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

VALOR DE EXPROPIACIÓN

$$V_E = ((V_{Cr} \times S_p) \times F_l) + V_c) \times 1,05) + C_p$$

$$V_E = ((14.905,15\text{€ha} \times 1,5 \text{ ha} \times 1,5739) + 0) \times 1,05) + 0$$

$$V_E = 22.357,73 \times 1,5739 \times 1,05 = 36.948,27\text{€}$$

$$V_E = 36.948,27\text{€}$$

117

VALORACIONES URBANÍSTICAS

CONSTRUCCIONES

Las **edificaciones**, **construcciones** e **instalaciones** en suelo rural, se valorarán independientemente del valor de capitalización si:

- Son compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración
- No participan en la obtención de rentas consideradas.
- No generan ellas mismas rentas.

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

- Siendo:
- **V** = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.
- **VR** = Valor de reposición bruto, en euros.
- **VF** = Valor al final de su vida útil en euros.
- **β** = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

120

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CONSTRUCCIONES

- **El valor de reposición bruto** VRB normalmente, VR en el RVLS, se define como la suma de las inversiones que son necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El RVLS, incluye:

- **Coste de ejecución material** de la construcción a valor de mercado en la fecha de la valoración. Este coste de ejecución material es el valor a nuevo de la construcción y se conoce habitualmente con las siglas PEM, Presupuesto de Ejecución Material.
- **Gastos y beneficios del constructor** que realiza la obra.
- **Los tributos que gravan la construcción**, entre los que se encuentra, las licencias y tasas municipales, el ICIO o impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras, así como los costes de la cedula de habitabilidad, licencias de apertura u otros gastos que sean necesarios para la utilización legal de la construcción.
- **Los honorarios de los técnicos**, incluyendo tanto los técnicos que tiene que intervenir en el proyecto como en la dirección de las obras.
- **Otros gastos que sean necesarios para construir.**

121

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CONSTRUCCIONES

### VALOR RESIDUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.

Transcurrida la vida útil restante de la construcción, se puede considerar un valor residual, en función de las características de la misma y que el RVLS admite hasta un máximo del 10% del valor de reposición bruto, siendo este criterio similar al que establece la normativa catastral en el RD 1020/1993.

128

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	CONSTRUCCIONES
<b>DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Antigüedad</b>, es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción y la fecha de la valoración. El RVLS calcula la antigüedad no en años sino en porcentaje sobre la vida útil, es decir la antigüedad es el “<b>porcentaje transcurrido de la vida útil de la construcción</b>”. Para calcular la antigüedad del edificio, es preciso conocer:<ul style="list-style-type: none"><li>• Año de construcción.</li><li>• Vida útil máxima considerada.</li><li>• Las reformas realizadas en el edificio:<ul style="list-style-type: none"><li>• Tipo de reforma</li><li>• Año de la reforma.</li></ul></li></ul></li><li>▪ <b>El año de construcción</b>, lo estima el valorador en la visita al edificio, aunque es un dato que consta en la ficha catastral.</li><li>▪ <b>Vida útil máxima</b>, es el plazo en años, desde la fecha de construcción o última rehabilitación integral, durante el cual una construcción está en condiciones de ser utilizada para el uso al que se destina. La vida útil máxima que considera el RVLS según el tipo de edificación, construcción o instalación, se indica en el <b>ANEXO III</b>.</li></ul>	
	129

VALORACIONES URBANÍSTICAS	15 – b)
<b>▪ Vida útil de los inmuebles – Anexo III</b>	
Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones	
	vida útil máxima (años)
<b>Edificaciones y construcciones:</b>	
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 raíles, carriles y cable	50
Parques	20
<b>Vallado:</b>	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
<b>Instalaciones:</b>	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20
	130

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CONSTRUCCIONES

### REFORMAS REALIZADAS

Cuando en un edificio se realizan reformas, su depreciación por antigüedad disminuye, se calcula en función de:

- Tipo de reforma realizada
- Año de la reforma.

Esta disminución de la depreciación por antigüedad, se materializa en considerar a efectos del cálculo de su valor, un año de construcción superior, que se obtiene mediante la ecuación:

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

Siendo:

**Fa** = Fecha de construcción a efectos del cálculo de la depreciación por antigüedad.

**Fc** = Fecha de construcción real del edificio.

**Fr** = Fecha de la reforma.

**i%** = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

Este coeficiente *i*, se corresponde con el porcentaje del coste de las obras de la reforma o rehabilitación parcial, con respecto al coste de las obras que supone una rehabilitación integral del edificio.

131

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CONSTRUCCIONES

### ANTIGÜEDAD EN %

- Conocida la fecha de construcción del edificio a efectos del cálculo de la depreciación, calculamos su antigüedad en años como la diferencia entre la fecha de construcción y el año de la valoración.
- Para calcular el porcentaje de antigüedad en función de la vida útil del edificio, aplicamos la ecuación:

$$\% \text{ Antigüedad} = \frac{\text{Antigüedad en años}}{\text{Vida útil máxima}}$$

132

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	CONSTRUCCIONES
<p><b>Estado de conservación</b></p> <p>El RVLS consideran 4 posibilidades:</p> <p>a) Estado de conservación normal = 1,0. Se considera que el estado de conservación es normal, cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera esta, no necesite de reparaciones importantes.</p> <p>b) Estado de conservación regular = 0,85. Se considera que el estado de conservación es regular, cuando la edificación presente defectos permanentes, pero que no comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.</p> <p>c) Estado de conservación deficiente = 0,50. Se considera que el estado de conservación es deficiente, cuando la edificación presente defectos que requieran reparaciones de relativa importancia, comprometiéndolo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.</p> <p>d) Estado de conservación ruinoso = 0. Se considera que el estado de conservación es ruinoso, cuando se trate de edificaciones, manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. En caso de las instalaciones cuando no se encuentren en condiciones de ser utilizadas. En el caso de estado ruinoso, tanto por criterio del valorador o por estar así declarado su valor es nulo.</p>	

133

VALORACIONES URBANÍSTICAS	CONSTRUCCIONES
	<p>Vivienda unifamiliar desvinculada del suelo, que se ajusta a la legalidad, con una superficie de 100m<sup>2</sup>, de una sola planta, categoría sencilla y construida en el año 1980. La fecha valoración enero 2013.</p> <p>En el año 2.000 se realizó una reforma importante, con un coste del 25% de su valor, siendo su estado de conservación normal, acorde a su antigüedad y sin que necesite reparaciones importantes.</p> <p><b>1º Valor de construcción a nuevo</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Coste de construcción a nuevo (PEM revista especializada) = 584,63€m<sup>2</sup>.</li><li>2. Gastos necesarios (estándar):<ul style="list-style-type: none"><li>• Gastos y Beneficios del constructor = 19%</li><li>• Honorarios facultativos, por proyecto y dirección de obra del = 9%</li><li>• Licencias y tasas municipales = 5%</li><li>• Otros gastos necesarios para construir = 2%</li></ul>Total gastos necesarios para construir: <math>19\% + 9\% + 5\% + 2\% = 35\%</math> Total valor de la construcción a nuevo: <math>V_c = 584,63 \times (1+35\%) = 789,25€m^2</math></li></ol>

136

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CONSTRUCCIONES

### 2º. Valor residual de la construcción.

Al final de la vida útil, podemos considerar que existe algún valor de la construcción. El RVLS establece que puede considerarse según el tipo de construcción hasta un máximo del 10% del valor de reposición bruto. En este caso, al tratarse de un edificio residencial vamos a considerarlo.

$$V_f = 789,25 \times 10\% = 78,925 \text{ €m}^2$$

### 3º. Antigüedad.

**Vida útil máxima**, según ANEXO del RVLS, dónde se indica que la vida útil máxima de un edificio residencial es de **100 años**.

**Antigüedad sin reformas**, el edificio se construyó en el año 1980, la valoración se realiza en el enero de 2013, por tanto la antigüedad de la edificación – sin reformas- es de:

$$\text{Antigüedad (sin reformas)} = 1980 - 2013 = \mathbf{33 \text{ años}}$$

137

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CONSTRUCCIONES

**Antigüedad con reformas**. Pero en el año 2.000 se realizaron unas reformas en el edificio, estimando el coste de estas reformas en un 25% del valor total del edificio.

Para saber cuánto ha variado la antigüedad aplicamos la fórmula:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \times i$$

Siendo:

$F_a$  = fecha de antigüedad a efectos del cálculo de la vida útil restante.

$F_c$  = fecha de construcción = 1.980

$F_r$  = fecha de reforma = 2.000

$i$  = Coeficiente que contempla el tipo de reforma = 0,25

Sustituyendo, obtenemos:

$$F_a = 1980 + (2.000 - 1.980) \times 0,25 = 1985$$

$$\text{Antigüedad} = 1985 - 2013 = 28 \text{ años}$$

$$\text{Antigüedad con reformas} = \mathbf{28 \text{ años}}$$

138



# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## CONSTRUCCIONES

### 3º. ANTIGÜEDAD %

Ahora hay que transformar la antigüedad, a la unidad de medida que considera el RVLS, que es el “porcentaje transcurrido de la vida útil de la construcción”.

Esto se consigue en con la ecuación:

$$\% \text{ Antigüedad} = \frac{\text{Antigüedad en años}}{\text{Vida útil máxima}}$$

En este caso:

Antigüedad en años = 28

Vida útil considerada = 100 años

$$\% \text{ transcurrido de vida útil} = \frac{28}{100} = 0,28\%$$

### 4º. ESTADO DE CONSERVACIÓN

El edificio se encuentra en un estado de conservación normal, acorde con su antigüedad y las reformas realizadas, si precisar reparaciones importantes, por lo que el coeficiente de estado de conservación es la unidad.

C = estado de conservación = 1

139

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

15 – b)

### ■ Corrección por antigüedad y estado de conservación – Anexo II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal				estado de conservación			
	normal	regular	deficiente	ruinoso	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad			
0%	0,000	0,1500	0,5000	1,0000	01%	0,3861	0,4773	0,6025
1%	0,010	0,1640	0,5025	1,0000	20%	0,3921	0,4829	0,6076
2%	0,020	0,1587	0,5050	1,0000	30%	0,4085	0,4844	0,7037
3%	0,030	0,1633	0,5077	1,0000	40%	0,4188	0,5034	0,7079
4%	0,040	0,1677	0,5104	1,0000	50%	0,4283	0,5113	0,7131
5%	0,050	0,1723	0,5131	1,0000	60%	0,4388	0,5113	0,7184
6%	0,060	0,1769	0,5159	1,0000	70%	0,4485	0,5105	0,7237
7%	0,070	0,1818	0,5187	1,0000	80%	0,4582	0,5195	0,7291
8%	0,080	0,1867	0,5216	1,0000	90%	0,4681	0,5487	0,7345
9%	0,090	0,1917	0,5246	1,0000	100%	0,4800	0,5593	0,7400
10%	0,100	0,1968	0,5275	1,0000	11%	0,4911	0,5674	0,7455
11%	0,110	0,2019	0,5306	1,0000	12%	0,5022	0,5759	0,7511
12%	0,120	0,2071	0,5336	1,0000	13%	0,5135	0,5844	0,7567
13%	0,130	0,2124	0,5367	1,0000	14%	0,5248	0,5931	0,7624
14%	0,140	0,2178	0,5398	1,0000	15%	0,5363	0,6028	0,7681
15%	0,150	0,2233	0,5431	1,0000	16%	0,5479	0,6126	0,7739
16%	0,160	0,2289	0,5464	1,0000	17%	0,5595	0,6225	0,7797
17%	0,170	0,2345	0,5497	1,0000	18%	0,5712	0,6325	0,7856
18%	0,180	0,2403	0,5531	1,0000	19%	0,5831	0,6426	0,7915
19%	0,190	0,2462	0,5566	1,0000	20%	0,5950	0,6529	0,7975
20%	0,200	0,2522	0,5600	1,0000	21%	0,6071	0,6634	0,8035
21%	0,210	0,2583	0,5635	1,0000	22%	0,6192	0,6743	0,8096
22%	0,220	0,2644	0,5671	1,0000	23%	0,6315	0,6853	0,8157
23%	0,230	0,2706	0,5707	1,0000	24%	0,6439	0,6972	0,8219
24%	0,240	0,2769	0,5744	1,0000	25%	0,6563	0,7092	0,8281
25%	0,250	0,2833	0,5782	1,0000	26%	0,6688	0,7215	0,8344
26%	0,260	0,2898	0,5820	1,0000	27%	0,6815	0,7342	0,8407
27%	0,270	0,2965	0,5859	1,0000	28%	0,6942	0,7473	0,8471
28%	0,280	0,3033	0,5898	1,0000	29%	0,7071	0,7607	0,8535
29%	0,290	0,3102	0,5938	1,0000	30%	0,7200	0,7743	0,8600
30%	0,300	0,3172	0,5979	1,0000	31%	0,7331	0,7881	0,8665
31%	0,310	0,3243	0,6020	1,0000	32%	0,7462	0,8021	0,8731
32%	0,320	0,3315	0,6061	1,0000	33%	0,7595	0,8163	0,8797
33%	0,330	0,3388	0,6102	1,0000	34%	0,7729	0,8307	0,8864
34%	0,340	0,3462	0,6143	1,0000	35%	0,7863	0,8453	0,8931
35%	0,350	0,3538	0,6184	1,0000	36%	0,7998	0,8601	0,8999
36%	0,360	0,3615	0,6225	1,0000	37%	0,8135	0,8751	0,9067
37%	0,370	0,3693	0,6267	1,0000	38%	0,8272	0,8901	0,9136
38%	0,380	0,3772	0,6311	1,0000	39%	0,8411	0,9053	0,9205
39%	0,390	0,3852	0,6355	1,0000	40%	0,8550	0,9206	0,9275
40%	0,400	0,3933	0,6400	1,0000	41%	0,8691	0,9361	0,9345
41%	0,410	0,4015	0,6446	1,0000	42%	0,8832	0,9517	0,9416
42%	0,420	0,4098	0,6493	1,0000	43%	0,8975	0,9674	0,9487
43%	0,430	0,4182	0,6541	1,0000	44%	0,9118	0,9832	0,9559
44%	0,440	0,4267	0,6589	1,0000	45%	0,9263	0,9991	0,9631
45%	0,450	0,4353	0,6638	1,0000	46%	0,9408	0,9657	0,9704
46%	0,460	0,4440	0,6687	1,0000	47%	0,9555	0,9821	0,9777
47%	0,470	0,4528	0,6737	1,0000	48%	0,9702	0,9987	0,9851
48%	0,480	0,4617	0,6787	1,0000	49%	0,9851	0,9873	0,9925
49%	0,490	0,4707	0,6838	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000

140

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	CONSTRUCCIONES
<b>5º Valor unitario actual de la construcción</b>	
Lo calculamos mediante la expresión:	
$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$	
Siendo:	
V = Valor de la edificación a fecha de valoración.	
VR = Valor reposición bruto, o valor de la construcción a nuevo = 789,25€m <sup>2</sup> , incluyendo los gastos necesarios para construir.	
VF = Valor al final de la vida útil, suponemos 10% de VR = 78,925€m <sup>2</sup> .	
$\beta$ = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación = 0,1792	
Sustituyendo:	
$V = Vr - (Vr - Vf) \cdot \beta = 789,25 - (789,25 - 78,925) \cdot 0,1792 = 661,96€m^2$	
$V = 661,96€m^2$	
<b>6º Valor total de la construcción</b>	
La superficie total del edificio es de 100m <sup>2</sup>	
$V = 661,96€m^2 \times 100m^2 = 66.196€$	
<b>7º Valor a efectos de expropiación.</b>	
Añadimos un 5% de premio de afección	
$V = 66.196€ \times 1,05 = 69.505,80€$	

141

VALORACIONES URBANÍSTICAS	VALOR DE EXPROPIACIÓN
$V_E = ((V_{Cr} \times Sp) \times Fl) + Vc) \times 1,05) + Cp$	
$V_E = ((14.905,15€ha \times 1,5 \text{ ha} \times 1,5739) + 66.196,00) \times 1,05) + 0$	
$V_E = ((22.357,73 \times 1,5739) + 66.196,00) \times 1,05 = 106.454,07€$	
<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"><math>V_E = 106.454,07€</math></div>	

142

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZADO

## RVLS

### Artículo 19. Valoración en situación de *suelo urbanizado*.

1. En la hipótesis de suelo *vacante*, porque no se valore la edificación por inexistente, ilegal (no legalizada) o en ruina, artículo 22, por repercusión, *método residual estático*.
2. Cuando el suelo este *edificado* o en curso de edificación, artículos 23 y 24, *método de comparación*.
3. Cuando este *sometido a operaciones* de reforma o renovación de la edificación, artículo 25, que remite al artículo 22, por repercusión *método residual estático*.
4. En la valoración del suelo *a efectos de la distribución de beneficios y cargas* entre los propietarios, artículo 27, por el valor que le correspondería terminada la ejecución, artículo 22, *método residual estático* (salvo acuerdo específico suscrito por la totalidad de los propietarios). En el caso de que algún propietario no pudiera ejercer su derecho por insuficiencia de aportación, se deducirá del valor los gastos de urbanización actualizados.

144

VALORACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZADO

## RVLS

### Artículo 20. *Cálculo de usos y edificabilidades*

1. Los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.
2. Cuando el suelo este sometido a operaciones de reforma o renovación de la edificación o no tenga asignada edificabilidad se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial.

Ejemplo. Si se quiere expropiar un terreno sin uso lucrativo para construir una red pública, por ejemplo una vía de circunvalación del municipio que está dentro de un ámbito espacial con un aprovechamiento medio de  $0,3m^2_{uc}/m^2_s$  y el uso mayoritario es la vivienda colectiva, consideraremos esos datos para la valoración.

145

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## SUELO URBANIZADO

### RVLS

**Artículo 21. Valoración del suelo (por repercusión)**

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

Siendo:

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

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo. (m<sup>2</sup> edificables)

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

### Valor de repercusión del suelo

- Relacionado con la edificabilidad y no con la superficie del solar.
- Importe del valor del suelo en el valor de venta de la futura promoción
- Lo que repercute en el valor de venta el valor del suelo.

147

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## SUELO URBANIZADO

### Cálculo del uso y la edificabilidad de un solar

Solar de 2.500 m<sup>2</sup>, urbanizado y permitido por las ordenanzas 6 plantas, con uso residencial en plantas superiores y optativo comercial en planta baja.

Calculo de la promoción inmobiliaria más probable.

### Usos por planta

- Planta baja comercial
- Plantas superiores residencial

### Edificabilidades por planta

- Planta baja = 150m<sup>2</sup> portal (residencial) + 2.350m<sup>2</sup> de uso comercial
- Plantas superiores = 2.500m<sup>2</sup> planta x 5 plantas = 12.5000€m<sup>2</sup>

### Superficies por usos

- Uso residencial = 12.500m<sup>2</sup> + 150m<sup>2</sup> = 12.650€m<sup>2</sup>
- Uso comercial = 2.350m<sup>2</sup>

¿Garajes?

148

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS
SUELO URBANIZADO

**Cálculo del uso y la edificabilidad de un solar**

Solar de 2.500 m<sup>2</sup>, urbanizado y permitido por las ordenanzas 6 plantas, con uso residencial en plantas superiores y optativo comercial en planta baja.

Calculo de la promoción inmobiliaria más probable.

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

CÁLCULO DEL VALOR DE UN SOLAR URBANIZADO			
USOS: Viviendas + Locales comerciales			
USO	Sup. Edificable	Valor del suelo	Valor
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> repercusión	€
Residencial	12.650,00	885,71	11.204.285,71
Comercial	2.350,00	1.602,86	3.766.714,29
VALOR DEL SOLAR EN €			<b>14.971.000,00</b>
Superficie del solar		m <sup>2</sup>	2.500
Valor unitario (Superficie del solar)			<b>5.988,40</b>
Valor de repercusión €/m <sup>2</sup>			Por uso

**149**

VALORACIONES URBANÍSTICAS
Método residual estático

**Técnica aditiva**, valora los inmuebles desglosando el valor de cada uno de sus componentes, incluido el beneficio.

Valor venta = Coste producción + Beneficio  
 Coste producción = Suelo + Construcción + Gastos

$$Vv = Vs + Vc + Gp + Bp$$

$$Vv = (Vs + Vc) \times K$$

Siendo:

- Vv = Valor de venta o de mercado del inmueble
- Vs = Valor del suelo
- Vc = Valor de construcción (incluye gastos de construcción)
- Gp = Gastos de la promoción
- Bp = Beneficio del promotor
- K = Gastos de promoción y beneficios del promotor (G+B) aplicados sobre Vs + Vc

$$Vv = (Vs + Vc) \times K \qquad Vs = \frac{Vv}{K} - Vc$$

**152**

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Método Residual estático
$\text{VRS} = \frac{\text{Vv}}{\text{K}} - \text{Vc}$	$\text{VRS} = \frac{\text{Vv}}{1,4} - \text{Vc}$
Con carácter general, $\text{K} = 1,4$ (suelo estándar), obtenido con las siguientes hipótesis:	
$\text{Vv} = \text{Vs} + \text{Vc} + \text{Gp} + \text{Bp}$	
Gp = 15% sobre el (Vs + Vc)	
Bp = 22% sobre la inversión realizada	
Inversión = Vs + Vc + Gp	
$\text{Vv} = (\text{Vs} + \text{Vc}) + 15\%(\text{Vs} + \text{Vc}) + 22\%(\text{Vs} + \text{Vc} + \text{Gp})$	
$\text{Vv} = (\text{Vs} + \text{Vc}) + 15\%(\text{Vs} + \text{Vc}) + 22\%(\text{Vs} + \text{Vc} + (15\%(\text{Vs} + \text{Vc})))$	
$\text{Vv} = (\text{Vs} + \text{Vc}) + 15\%(\text{Vs} + \text{Vc}) + 22\%(\text{Vs} + \text{Vc}) + (22\% \times 15\%)(\text{Vs} + \text{Vc})$	
$\text{Vv} = (\text{Vs} + \text{Vc}) + 15\%(\text{Vs} + \text{Vc}) + 22\%(\text{Vs} + \text{Vc}) + 3,3\%(\text{Vs} + \text{Vc})$	
$\text{Vv} = (\text{Vs} + \text{Vc}) + 40,3\%(\text{Vs} + \text{Vc})$	
$\text{Vv} = (\text{Vs} + \text{Vc}) + 0,403(\text{Vs} + \text{Vc})$	
$\text{Vv} = 1,4(\text{Vs} + \text{Vc})$	
$\text{VRS} = \frac{\text{Vv}}{1,4} - \text{Vc}$	
El coeficiente K (G + B) puede variar entre 1,20 y 1,50	

153

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Método residual estático
<b>Reducción hasta 1,20</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Municipios con escasa dinámica inmobiliaria</li><li>• Viviendas en régimen de protección pública</li><li>• Menor calidad constructiva</li><li>• Menores gastos generales</li><li>• Menor beneficio</li><li>• Gp = 10% (Vs + Vc)</li><li>• Bp = 10% Inversión = 10% (Vs + Vc + Gp)</li></ul>	
$\text{Vv} = \text{Vs} + \text{Vc} + \text{Gp} + \text{Bp}$	
$\text{Vv} = (\text{Vs} + \text{Vc}) + 10\%(\text{Vs} + \text{Vc}) + 10\%(\text{Vs} + \text{Vc} + \text{Gp})$	
$\text{Vv} = 1,2(\text{Vs} + \text{Vc})$	
$\text{VRS} = \frac{\text{Vv}}{1,2} - \text{Vc}$	

154

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Método residual estático
<p><b>Incremento hasta 1,50</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extraordinaria localización</li> <li>• Fuerte dinámica inmobiliaria</li> <li>• Alta calidad constructiva</li> <li>• Mayores gastos generales</li> <li>• Mayor beneficio</li> <li>• Gp = 15% (Vs + Vc)</li> <li>• Bp = 30% Inversión = 30% (Vs + Vc + Gp)</li> </ul>	
$Vv = Vs + Vc + Gp + Bp$ $Vv = (Vs + Vc) + 15\% (Vs + Vc) + 30\% (Vs + Vc + Gp)$ $Vv = 1,5 (Vs + Vc)$ $VRS = \frac{Vv}{1,5} - Vc$	
	155

VALORACIONES URBANÍSTICAS	Método residual estático		
<p><b>Cálculo del valor de repercusión en un suelo estándar (ejemplo anterior)</b></p> $VRS = \frac{Vv}{1,4} - Vc = \frac{2.500}{1,4} - 900 = 885,71$ $VRS = \frac{Vv}{1,4} - Vc = \frac{3.000}{1,4} - 540 = 1.682,86$			
<b>CÁLCULO DEL VALOR DE UN SOLAR URBANIZADO</b>			
USOS: Viviendas + Locales comerciales			
USO	Sup. Edificable m <sup>2</sup>	Valor del suelo €/m <sup>2</sup> repercusión	Valor €
Residencial	12.650,00	885,71	11.204.285,71
Comercial	2.350,00	1.602,86	3.766.714,29
<b>VALOR DEL SOLAR EN €</b>			<b>14.971.000,00</b>
Superficie del solar		m <sup>2</sup>	2.500
Valor unitario (Superficie del solar)			<b>5.988,40</b>
Valor de repercusión €/m <sup>2</sup>			Por uso
			156

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## INTRODUCCIÓN

### RVLS

**Artículo 23. Valoración en situación de *suelo urbanizado* edificado o en curso de edificación.**

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 (artículo 5), 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** (artículo 22), aplicado exclusivamente al suelo sin consideración de la de la edificación existente o la construcción ya realizada.

**Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el *método de comparación*.** (Directrices específicas)

158

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

## INTRODUCCIÓN

### TRLS / RVLS

**Se valorará la edificación existente que se ajuste a la legalidad en el momento de la valoración.**

- ✓ Si se realizaron conforme a la legislación urbanística y al acto administrativo que las legitima.
- ✓ Si posteriormente han sido legalizadas.
  - Si a la fecha de la valoración no han sido legalizadas (aún cuando se encuentre en tramitación) a estos efectos valorativos son ilegales y no se valoran, independientemente que haya prescrito la infracción urbanística.
- ✓ Si solo una parte es ilegal, se valora solo la parte legal, aún en el caso de que ambas partes sean indivisibles.
  - Si no se puede comprobar su legalidad “por antigüedad” (edificaciones de mas de 60 años), se considerarán legales salvo signos evidentes de ilegalidad.

159



# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	INTRODUCCIÓN
<p><b>TRLS / RVLS</b></p> <p><i>No se valorarán las edificaciones en ruina física.</i></p> <p>Anexo II RVLS. Estado ruinoso de las edificaciones.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Cuando se trata de edificaciones manifiestamente inhabitables.</li><li>✓ Cuando hayan sido declaradas legalmente en ruina.</li><li>▪ Apreciación del tasador.</li><li>▪ Comprobación de los requisitos de la ley urbanística de aplicación para ser declarada en ruina.</li></ul>	

160

VALORACIONES URBANÍSTICAS	INTRODUCCIÓN
<p><b>TRLS / RVLS</b></p> <p><i>Edificaciones fuera de ordenación.</i></p> <p>Para valorarlos deben cumplir los requisitos de legalidad y no ruina.</p> <p>Según la Ley urbanística de aplicación.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Absoluta</b> (Totalmente incompatibles con la ordenación e impide el desarrollo)</li><li>▪ <b>Relativa</b> (Parcialmente incompatible con la ordenación y no impide el desarrollo)</li></ul> <p>Situación sobrevenida al propietario que cumplió la legalidad, sin que se beneficie de la transformación.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• No se pueden realizar obras, provoca la demolición del edificio por agotamiento.</li><li>• Se pueden realizar obras de mantenimiento, conservación y rehabilitación.</li></ul> <p>Si se valoran, pero su valor se reducirá en proporción a su vida útil transcurrida (coeficiente de antigüedad y estado de conservación)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Valoración:</b> Se indican las circunstancias de fuera de ordenación se valoran en función de su antigüedad y estado de conservación.</li></ul>	

161

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS

MÉTODO DE COMPARACIÓN

## PRINCIPIO DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN

Esta basado en el principio de **sustitución** y calcula el valor del inmueble mediante comparación con datos de ofertas o de ventas de inmuebles similares, transformando sus valores en función de las características que diferencian cada comparable con el inmueble a valorar.

(Orden ECO/805/2003. Garantía Hipotecaria). *El valor de un inmueble es similar al de otros inmuebles de características similares y sustitutivos del mismo.*

(RDL 7/2015. Texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). *“los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación”.*

164

VALORACIONES URBANÍSTICAS

MÉTODO DE COMPARACIÓN

## Valoración individualizada

El estudio se hace en el ámbito del área o zona donde se ubica el inmueble y el segmento de mercado que nos interesa atendiendo a sus características.

La zona de estudio será necesario ampliarla en el caso de inexistencia de datos en la inicialmente estudiada.

## El mas adecuado para la valoración de edificaciones

Normalmente es el más objetivo y adecuado para la valoración de inmuebles.

## Problemática que puede plantearse para su aplicación

- ✓ No existen inmuebles en venta similares al inmueble a valorar, necesitándose ajustes que podrían subjetivar la valoración.
- ✓ Necesidad de un estudio de mercado, amplio, completo y fiable.
- ✓ Tipos de inmuebles cuyas características intrínsecas y extrínsecas no permiten extrapolar los datos de valor.

## Es una técnica conjunta

No se desglosa el valor en suelo y construcción.

165

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS	METODOLOGÍA MÉTODO DE COMPARACIÓN
<p><b>1. Análisis del inmueble a valorar.</b> Para ello hay que establecer las cualidades y características del inmueble que se va a valorar y que influyen en su valor de mercado.</p> <p><b>2. Estudio de mercado del segmento inmobiliario del inmueble.</b> Que incluirá tanto la toma de datos de los valores de la oferta existente como un análisis de la situación del mercado actual, nivel de actividad, oferta y demanda, evolución de precios, tipologías en oferta, que nos ayudarán en la asignación del valor.</p> <p><b>3. Selección de comparables. Estudio de las muestras, depuración.</b> Selección de la información obtenida de las muestras más idóneas para aplicar la comparación, desechando aquellas con datos incongruentes.</p> <p><b>4. Homogeneización de los comparables.</b> Cuando las características no sean iguales (similares), aplicar coeficientes con los que se ponderan los valores de los comparables para adaptarlos a las características del inmueble objeto de valoración.</p> <p><b>5. Asignación de valor.</b> Estableciendo el valor del inmueble en función del proceso anterior.</p>	167

VALORACIONES URBANÍSTICAS	1. ANÁLISIS DEL INMUEBLE
<p><b>USO Y TIPOLOGÍA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Residencial</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vivienda colectiva.</li><li>▪ Vivienda unifamiliar.</li></ul></li><li>▪ <b>Comercial.</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Centro comercial</li><li>▪ Local en planta baja de edificio con otro uso</li></ul></li><li>▪ <b>Oficinas.</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Edificio mixto</li><li>▪ Edificio exclusivo</li></ul></li><li>▪ <b>Industrial.</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nave dentro de un edificio</li><li>▪ Aislada o adosada</li></ul></li><li>▪ <b>Dotacional</b> (en general fuera del método de comparación).</li><li>▪ <b>Otros usos</b> (en general fuera del método de comparación)</li></ul> <p>El uso y la tipología determinan las características que deben considerarse.</p>	168

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 1. ANÁLISIS DEL INMUEBLE

#### Localización

- ✓ Municipio, Distrito, Barrio, Zona
- ✓ Calle, Número, Planta y Puerta. Código postal.

#### Edificio

- ✓ Uso: Residencial, comercial, industrial, oficinas, ...
- ✓ Tipología: Vivienda colectiva o unifamiliar, exenta o entre medianerías, ...
- ✓ Zonas e instalaciones exteriores: ajardinamiento, deporte, aparcamiento
- ✓ Antigüedad
- ✓ Categoría dentro del ámbito de estudio
- ✓ Estado de conservación.
- ✓ Instalaciones interiores: ascensor, amplitud...
- ✓ Otros.....

#### Inmueble dentro del edificio

- ✓ Superficie: Útil y Construida con y sin elementos comunes
- ✓ Tipología: nº de dormitorios y de baños
- ✓ Instalaciones
- ✓ Calidad
- ✓ Estado de conservación
- ✓ Otros....

169

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 2. ESTUDIO DE MERCADO

#### Fuentes de información.

- **En la zona.** Los carteles de venta de particulares o agencias en los propios edificios. Se puede localizar con exactitud la muestra y conocer en mayor medida las características y calidades del edificio al haber visualizado físicamente el edificio y su entorno cercano.
- **Agencias inmobiliarias.** Actualmente están distribuidas por zonas. Esta información es muy valiosa no solo por la calidad, sino también por gran cantidad de datos que nos facilita, es mejor la consulta "in situ", aunque también se encuentra en Internet.
- **Promotoras.** Para vivienda nueva.
- **Internet.** A través de páginas diseñadas inicialmente para la venta de inmuebles. Están muy bien ordenadas, permitiendo accesos por diferentes filtros y que son actualizadas muy frecuentemente, hay datos de particulares y de agencias.
- **Las ofertas de particulares.** Estas ofertas pueden aportar en algunas ocasiones datos que arrojen valores unitarios alejados de la realidad, por lo que estas muestra deben ser analizadas con mayor rigor y detenimiento.

170

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 2. ESTUDIO DE MERCADO

#### Características

Para que la información obtenida en el estudio de mercado sea válida para aplicar el método de comparación, tiene que cumplir cuatro características:

#### 1. Completa

- Todas las muestras consideradas tienen que tener todos los datos fundamentales.

#### 2. Acotada

- Todas las muestras tienen que estar incluidas dentro del segmento del mercado inmobiliario de nuestro inmueble (análisis del inmueble a valorar).

#### 3. Contrastada

- Tanto la fuente de información como la información de la muestra tienen que ser válida, para ello hay que relacionar datos.

#### 4. Suficiente

- Con respecto al número de muestras.

173

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 2.1- INFORMACIÓN COMPLETA

- Para cada una de las muestras la información tiene que ser **completa**, desechando aquellas muestras cuyos datos no permitan garantizar la información de su valor, por que se desconozcan sus anexos, su localización o la fiabilidad de la superficie considerada.
- Lo habitual es hacer una **ficha** de toma de datos con **4 apartados**:
  - **Datos de la muestra**
  - **Datos del edificio**
  - **Datos del elemento**
  - **Cuadro de valores**

174

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS 2.2 - INFORMACIÓN ACOTADA

Acotar el segmento de las variables cualitativas

Técnica de (+ -) 1.

- Esta técnica consiste en clasificar las variables cualitativas en intervalos, que suelen ser entre 3 a 5 intervalos.
- Por ejemplo, la categoría del edificio
  - Superior - Alta
  - Alta - Media
  - Media - Sencilla
  - Sencilla
  - Baja
- El estado de conservación en: reformado, normal, necesita reforma.
- Las instalaciones en: altas, medias y sencillas.
- La técnica del (+ - 1), consiste en solo seleccionar muestras que tengan en cada variable cualitativa solo un salto con respecto al inmueble objeto de valoración.
- Así si el inmueble se encuentra situado en un edificio de categoría alta, muestras de categoría alta y medio pero no sencilla.
- Esto se hace para todas las variables consideradas.

176

## VALORACIONES URBANÍSTICAS 2.2 - INFORMACIÓN ACOTADA

Acotar el segmento de mercado de las variables cuantitativas.

Con respecto a las variables cuantitativas, lo habitual es establecer un intervalo de admisión cuya cuantificación depende del tipo de inmueble.

Por porcentaje

- Establecemos un porcentaje de validez, esto es habitual en superficie. En viviendas en edificio colectivo, se suele aceptar un intervalo de entre el 20 y el 25% superior o inferior, desechando aquellas muestras que se encuentren fuera de éste intervalo. Una vivienda de 175 m<sup>2</sup> y considerando un intervalo de 25%, admitiría muestras comprendidas entre 140 m<sup>2</sup> y 218 m<sup>2</sup>.
- Este intervalo depende, no solo del tipo de inmueble sino de la cantidad de muestras obtenidas, ya que si utilizamos un coeficiente muy pequeño, podemos encontrarnos sin muestras suficientes.

Por tramos

- Establecemos un tramo de validez, por ejemplo antigüedad. Un inmueble construido 1990 consideramos (+ - ) 15 años, entre 1975 y 2005.

177

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 2.2 - INFORMACIÓN ACOTADA

#### VIVIENDA COLECTIVA

*Toma de muestras - Información acotada*

- **Igual**
  - Localización. Zona homogénea
  - Uso
  - Tipología
- **Semejante (regla del  $\pm 1$ )**
  - Edificio. Categoría: alta, media, sencilla (hasta 5). Antigüedad. Estado de conservación. Instalaciones: importantes, medias, sencillas.
  - Inmueble.
  - Superficie. Tramos (entre dos cantidades) o Intervalo (de  $\pm 25\%$ ).
  - Número de Dormitorios y Baños ( $\pm 1$ )
  - Instalaciones.
  - Calidad de acabados
  - Estado de conservación
  - Otros datos: Luces y vistas, interior/externo. Existencia de gravámenes o cargas.

179

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 2.3 - INFORMACIÓN CONTRASTADA

#### INFORMACIÓN CONTRASTADA – Cuestionar la muestra

- **Relacionar datos**
  - Visita si es posible.
  - Análisis en internet del inmueble.
  - Sede electrónica del catastro.
  - Fotos.
  - Desechar información incongruente.
  - Valores (€) – por altos o por bajos.
  - Superficies.
  - Antigüedades....
- **Transformar el valor ofertado en el valor más probable de venta**
  - Deducir Anexos: Garajes, trasteros....
  - Deducir negociación.
  - Deducir comercialización.

RVLS “cuando en el conjunto de los comparables seleccionados se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector del valor comprendido entre 0,7 y 1.

180

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS 2.4 - INFORMACIÓN SUFICIENTE

- Para llegar a obtener un valor medio suficientemente válido debe aportarse un número mínimo de muestras, que una vez filtradas y seleccionadas nos permita aportar el número mínimo de comparables necesarios.
- Con carácter general es recomendable **como mínimo**:
- Número mínimo de muestras o testigos: 12
- Número mínimo de comparables: 6
  
- Para utilizar procedimientos estadísticos, el doble de número de muestras que de características seleccionadas.

181

## VALORACIONES URBANÍSTICAS 3. SELECCIÓN DE COMPARABLES

### Selección de comparables

- El estudio de mercado está acotado.
- Disponemos de más muestras (recomendable 12) que comparables.
- Pero puede ocurrir que aplicando la regla del (+-1) incluyamos muestras similares para cada una de las variables, pero que todas sus características sean diferentes, esto nos obligará a tomar un coeficiente de homogeneización para cada una de las diferencias, y nos proporcionará una menor fiabilidad del valor de esta muestra y por tanto debe ser desechada.
- La última selección de las muestras consiste en establecer un intervalo de confianza del valor unitario ( $\text{€m}^2$ ) de cada una de las muestras con respecto a la media aritmética, de tal forma que no se admitan muestras por encima o por debajo de ese intervalo.
- Este intervalo de confianza es función del propio estudio de mercado, si es homogéneo o heterogéneo.

182



# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS 3. SELECCIÓN DE COMPARABLES

### Selección de comparables (RVLS)

Tiene como objeto la identificación de testigos que permitan determinar el valor.

Se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor.

Deberán tenerse en cuenta las 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.

La selección de comparables 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.

183

## VALORACIONES URBANÍSTICAS 4. HOMOGENEIZACIÓN (RVLS)

### RVLS (Homogeneización)

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 justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

..... 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.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a .... los criterios de homogeneización utilizados para su corrección.

El valor final del inmueble se determinará a partir de los **valores en venta, corregidos u homogeneizados**

184

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 4. HOMOGENEIZACIÓN

- Seleccionadas las muestras se procede a su **homogeneización**.
- Esta técnica consiste en comparar las características de cada una de los comparables con el inmueble a valorar y establecer coeficientes sobre el valor de aquéllos para obtener el valor más probable de cada comparable en el supuesto de que sus características coincidan exactamente con el inmueble a valorar.

#### Acciones:

- **Incrementar** el valor del comparable cuando sus características sean inferiores a las de nuestro inmueble. (coeficiente superior a la unidad)
- **Disminuir** el valor del comparable cuando sus características sean superiores a las de nuestro inmueble. (coeficiente inferior a la unidad)

#### Coficiente:

- **Desglosado**, un coeficiente por cada una de las características diferentes. Las características sobre las que se aplica las establece el tasador y normalmente serán diferentes en los distintos informes.
- **Global**, un único coeficiente para la totalidad del comparable

185

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 4. POR COEFICIENTE

#### ▪ Coeficiente desglosado

Característica	Comparable	Coeficiente	
1. Situación en el entorno	Peor	1,02	(+ 0,02)
2. Calidad del edificio	Peor	1,02	(+ 0,02)
3. Calidad del inmueble	Mejor	0,98	(- 0,02)
4. Zonas comunes	Peor	1,05	(+ 0,05)
5. Superficie (ponderación)	Menor	0,95	(- 0,05)
6. Otros (vistas)	Peor	1,05	(+ 0,05)
	TOTAL	$\Sigma$ Coeficientes – n° variables +1	
	TOTAL	6,07 – 6 + 1 =	<b>1,07</b>

#### ▪ Coeficiente global

Se valoran todas las características en su conjunto **¿1,07?**

Valor del comparable €/m <sup>2</sup>	Coficiente Homeneización	Valor homogeneizado €/m <sup>2</sup>
3.750	1,0700	4.013

186

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 4. OTROS CRITERIOS DE HOMEENEIZACIÓN

#### ▪ Homogeneización por antigüedad y estado de conservación (Art. 24 RVLS)

Se realizará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

- $V_V$  = Valor homogeneizado por antigüedad y estado de conservación.
- $V_V$  = Valor en venta del inmueble.
- 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.
- $\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble.
- $\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente  $\beta$ , como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil del inmueble. A tal efecto, la vida útil se establecerá en función de las características del inmueble objeto de la valoración, sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

189

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 4. OTROS CRITERIOS DE HOMEENEIZACIÓN

#### ▪ Homogeneización por antigüedad y estado de conservación (Art. 24 RVLS)

Conceptos:

**Antigüedad (en años)** : Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción o última rehabilitación integral y la fecha de la valoración.

**Antigüedad (en %)**: Es el porcentaje transcurrido respecto a la vida útil total.

**Vida útil total.** Es el plazo desde la fecha de construcción o última rehabilitación integral, durante el cual una construcción está en condiciones de ser utilizada para el uso al que se destina.

La vida útil máxima según el uso se indica en el RVLS en el anexo III.

**Vida útil residual:** Es el plazo restante desde la fecha de la valoración hasta el fin de la vida útil de la construcción.

190

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS		4. OTROS CRITERIOS DE HOMEENEIZACIÓN
ANEXO III		
Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones		
	vida útil máxima (años)	
<b>Edificaciones y construcciones:</b>		
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 raíles, carriles y cable	50	
Parques	20	
<b>Vallado:</b>		
Madera	10	
Alambre	20	
Otros	40	
<b>Instalaciones:</b>		
Instalaciones eléctricas	25	
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35	
Otras instalaciones	20	

191

VALORACIONES URBANÍSTICAS		4. OTROS CRITERIOS DE HOMEENEIZACIÓN
<p>▪ <b>Homogeneización por antigüedad y estado de conservación (Art. 24 RVLS)</b></p> <p><b>Conceptos: Estado de conservación.</b></p> <p>Se consideran 3 estados:</p> <p><b>a) Normal:</b> Cuando a pesar de la edad, cualquiera que sea esta, no necesitan reparaciones importantes.</p> <p><b>b) Regular:</b> Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.</p> <p><b>c) Deficiente:</b> Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo la normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.</p> <p><b>d) Ruinoso:</b> Cuando se trata de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.</p> <p>Coeficiente corrector por antigüedad + estado de conservación: Anexo III</p>		

192

# VALORACIONES URBANÍSTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

VALORACIONES URBANÍSTICAS					4. OTROS CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN										
Anexo II	estado de conservación				antigüedad	estado de conservación				antigüedad					
	normal	regular	deficiente	ruinoso		normal	regular	deficiente	ruinoso						
Coeficiente corrector por antigüedad y estado conservación	0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	0,3851	0,4773	0,4925	1,0000	0,1%	0,3851	0,4773	0,4925	1,0000	
	1%	0,0061	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,4976	1,0000	2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000
	2%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,5027	1,0000	3%	0,0208	0,1677	0,5108	1,0000
	3%	0,0208	0,1677	0,5108	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,5079	1,0000	4%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000
	4%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,5111	1,0000	5%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000
	5%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,5184	1,0000	6%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000
	6%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,5237	1,0000	7%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000
	7%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,5291	1,0000	8%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000
	8%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,5385	1,0000	9%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000
	9%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,5480	1,0000	10%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000
	10%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,5585	1,0000	11%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000
	11%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,5691	1,0000	12%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000
	12%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,5797	1,0000	13%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000
	13%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,5904	1,0000	14%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000
	14%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,6011	1,0000	15%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000
	15%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,6119	1,0000	16%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000
	16%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,6229	1,0000	17%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000
	17%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,6335	1,0000	18%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000
	18%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	69%	0,5831	0,6455	0,6435	1,0000	19%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000
	19%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	70%	0,5950	0,6556	0,6541	1,0000	20%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000
	20%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,6650	1,0000	21%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000
	21%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,6760	1,0000	22%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000
	22%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,6871	1,0000	23%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000
	23%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,6979	1,0000	24%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000
	24%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,7081	1,0000	25%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000
	25%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,7184	1,0000	26%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000
	26%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,7292	1,0000	27%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000
	27%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,7401	1,0000	28%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000
	28%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,7510	1,0000	29%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000
	29%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,7620	1,0000	30%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000
	30%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,7665	1,0000	31%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000
	31%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,7711	1,0000	32%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000
	32%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,7879	1,0000	33%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000
	33%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,7964	1,0000	34%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000
	34%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8051	1,0000	35%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000
	35%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8149	1,0000	36%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000
	36%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,8267	1,0000	37%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000
	37%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,8416	1,0000	38%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000
	38%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,8505	1,0000	39%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000
	39%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	90%	0,8550	0,8788	0,8625	1,0000	40%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000
	40%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,8745	1,0000	41%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000
	41%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,8871	1,0000	42%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000
	42%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9021	1,0000	43%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000
	43%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9159	1,0000	44%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000
	44%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9311	1,0000	45%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000
	45%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9404	1,0000	46%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000
	46%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9577	1,0000	47%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000
	47%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9691	1,0000	48%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000
	48%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9825	1,0000	49%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000
	49%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	50%				

193

VALORACIONES URBANÍSTICAS		4. HOMOGENEIZACIÓN (RVLS)	
<b>Ejemplo de homogeneización por antigüedad y estado de conservación.</b>			
$V_V' = V_V * \frac{1-\beta * F}{1-\beta_i * F}$			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <math>V_V'</math> = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación.</li> <li>▪ <math>V_V</math> = Valor en venta del inmueble. (3.111 €/m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ 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. F = 0,27 (840/3.111)</li> <li>▪ <math>\beta</math> = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación <b>del inmueble.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso = Residencial</li> <li>• Estado = Normal</li> <li>• Porcentaje transcurrido vida útil = 25%</li> <li>• Coeficiente <math>\beta</math> = 0,1563</li> </ul> </li> <li>▪ <math>\beta_i</math> = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la <b>muestra.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso = Residencial</li> <li>• Estado = Regular</li> <li>• Porcentaje transcurrido vida útil = 50%</li> <li>• Coeficiente <math>\beta_i</math> = 0,4688</li> </ul> </li> </ul>			
$V_V' = V_V * \frac{1-\beta * F}{1-\beta_i * F} = 3.111 * \frac{1-(0,1563 * 0,27)}{1-(0,4688 * 0,27)} = 3.111 * \frac{0,9578}{0,8734} = 3.111 * 1,0966 = 3.411$			
			194

# VALORACIONES URBANISTICAS

RDL 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  
RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### 5. ASIGNACIÓN DEL VALOR

- Una vez obtenidos los valores homogeneizados en €/m<sup>2</sup>, se procede a la **asignación del valor** al inmueble objeto de la valoración.
- Esta asignación puede realizarse aplicando a la superficie del inmueble objeto de valoración alguna de las siguientes medidas.
  - ✓ Media aritmética
  - ✓ La mediana
  - ✓ Procedimientos estadísticos

Valor del comparable €/m <sup>2</sup>	Coficiente Homegenización	Valor homogeneizado €/m <sup>2</sup>
3.750	1,0700	4.013
3.996	0,9870	3.944
3.750	0,9200	3.450
3.504	1,0900	3.820
3.750	1,1000	4.125
4.119	0,9000	3.707
Media aritmética		3.843

197

## VALORACIONES URBANÍSTICAS

### NORMATIVA - SENTENCIAS

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. (LEF)
- 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.
- Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014 del 12 septiembre (BOE 243 del 7 de octubre), declara inconstitucional “hasta el máximo del doble” para el FI.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (BOE 30 septiembre 2015). (Disposición final tercera). Modifica r<sub>1</sub>, para las valoraciones con referencia a partir del 1 de octubre de 2015.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 que ha declarado inconstitucional el artículo 25.2 a) de la Ley del Suelo (hoy artículo 38.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLS). Modifica la indemnización por impedir la facultad de participar en la actuación o de alterar sus condiciones.

204