

VALORACIONES URBANÍSTICAS
PARA ARQUITECTOS
Y NO ARQUITECTOS
instituto ARQUITECTURA - COAM

**VALORACIÓN DEL SUELO
URBANIZADO NO EDIFICADO**

Javier Sardiza Asensio

Doctor Arquitecto y Urbanista

Profesor Asociado Arquitectura Legal DCTA-ETSA-UPM

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

Índice aproximado

1. CONCEPTO DE SUELO URBANIZADO EN TRLS_2008 Y RVLS_2011

- EL SUELO URBANO EN LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA
- CASOS INTERPRETABLES. JURISPRUDENCIA DEL SUPREMO

2. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

- LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS SUPRAMUNICIPALES

3. DETERMINACIÓN DEL USO Y EDIFICABILIDAD.

- SUELOS SIN EDIFICABILIDAD O USO PRIVADO (¿LUCRATIVO?) ATRIBUIDOS
- ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

4. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

- CASOS CON VARIOS USOS. SIMILITUDES CON EL CONCEPTO DE “APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO”. COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN

5. FORMULACIÓN GENERAL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

- EL COEFICIENTE K (COEFICIENTE DE G+B). FORMULACIÓN GENERAL. FORMULACIÓN DE LA NORMATIVA CATASTRAL

6. EL CASO DE CARGAS URBANÍSTICAS PENDIENTES

7. ACTUACIONES DE REFORMA URBANA

8. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

9. SITUACIONES TRANSITORIAS

Artículo 12. *Situaciones básicas del suelo.*

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado...

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado **el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.**

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

CONCEPTO DE SUELO URBANIZADO LS2008

Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, **cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística** o **puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión** de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

CONCEPTO DE SUELO URBANIZADO LS2008

Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística **podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales** legalmente asentados en el medio rural.

Artículo 12. *Situaciones básicas del suelo.*

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado...
2. ...
3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

CONCEPTO DE SUELO URBANIZADO TRLSR2015

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

CONCEPTO DE SUELO URBANIZADO TRLSR2015

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

EL SUELO URBANO EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

En algunas legislaciones autonómicas la definición se nutre de un requisito previo, que condiciona todos los demás, sin excepción, de tal manera que sin la concurrencia de todos ellos no sería posible la clasificación como tal.

Dicho requisito previo consiste en la exigencia de una adscripción necesaria a la clase de suelo urbano (determinada de manera expresa por el instrumento de planeamiento de que se trate), o en la inclusión del suelo en un núcleo de población ya existente o, al menos, en la malla urbana de alguno de ellos. (Andalucía, Madrid)

En otras legislaciones se establece la exigencia de una serie de requisitos que pueden jugar de forma alternativa (Aragón, Asturias, Canarias...)

En dos CCAA la definición tiene similitudes con la de la LS (Castilla-La Mancha, Extremadura)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

EL SUELO URBANO EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

ANDALUCÍA: Artículo 45: Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) **Formar parte de un núcleo de población existente** o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y **estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.**
- b) **Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación** que el planeamiento general proponga **e integrados en la malla urbana** en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido **transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento** urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

EL SUELO URBANO EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

CANARIAS: Artículo 50. Integrarán el suelo urbano:

a) Los terrenos que, por estar integrados o ser susceptibles de integrarse en la trama urbana, el planeamiento general incluya en esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por concurrir en él alguna de las condiciones siguientes:

1) Estar ya **transformados por la urbanización** por contar con **acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio** tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir.

2) Estar ya consolidados por la edificación por ocupar la misma al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, de acuerdo con la ordenación que con el planeamiento general se establezca.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento urbanístico hayan sido efectivamente urbanizados de conformidad con sus determinaciones.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

EL SUELO URBANO EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

CASTILLA-LA MANCHA: Artículo 45. Pertenece al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con **los servicios legalmente precisos para la condición de solar** o, estar **parcialmente urbanizados** por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar integrados en **áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios** a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, **adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados** en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

EL SUELO URBANO EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

LOS PROBLEMAS DE INTERPRETACIÓN

Tres situaciones relativamente frecuentes:

- **Suelo en situación fáctica rural clasificado como suelo urbano** (consolidado o no consolidado). En ocasiones podría afirmarse que la clasificación se ha hecho en “fraude de ley”.
- **Suelo NO clasificado como suelo urbano a pesar de contar con todos los servicios y estar integrado en la trama.** Los Tribunales limitan la capacidad clasificatoria del redactor del planeamiento **“en los límites de la realidad”** y reconocen que es **urbano-urbanizado** (aunque puede concurrir con el siguiente caso):
- **Suelo urbanizado para los usos y edificabilidades existentes pero con urbanización inadecuada para los previstos por los instrumentos de ordenación.** Este es claramente, un supuesto de **reforma o renovación** de la urbanización existente, por lo que **el suelo está urbanizado.**

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

EL SUELO URBANIZADO Y LA DOCTRINA DEL T.SUPREMO

Recapitulando: los requisitos que se establecen en el TRLS_2008 para el suelo urbanizado son: **integración (legal y efectiva) en la red de dotaciones** y existe dicha integración cuando **las parcelas cuentan con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística o pueda llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión** con las instalaciones ya en funcionamiento.

En definitiva, la LS_2007 incorpora una definición acorde con la STS de 16 de marzo de 2005 la cual concluye que:

"Si no cuenta con esos servicios un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aún contando con ellos tampoco, si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de una malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar un crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno".

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN TRLS2015

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

...

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, **según su situación** y **con independencia** de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN TRLS2015

(LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES)

Este criterio será también de aplicación a los **suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal**, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará **según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren** de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN TRLSR2015

LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES EN LA LEGISLACIÓN ANTERIOR:

LRSV 6/1998. Artículo 25. Criterio general de valoración .

La redacción de este artículo corresponde a la establecida por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 2002).

1. El suelo se valorará conforme a su clasificación urbanística y situación, en la forma establecida en los artículos siguientes.

2. La valoración de los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, autonómico o estatal, tanto si estuvieran incorporados al planeamiento urbanístico como si fueran de nueva creación, se determinará, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, según la clase de suelo en que se sitúen o por los que discurren.

No obstante, en el supuesto que el planeamiento urbanístico los haya adscrito o incluido en algún ámbito de gestión, a los efectos de su obtención a través de los mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, su valoración se determinará en función del aprovechamiento de dicho ámbito, conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

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

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

(coincide con Artº 20.1 RVLS_2011)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

PROCEDIMIENTO VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado (¿PRIVADO = LUCRATIVO?) por la ordenación urbanística, se les atribuirá **la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo** en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. (coincide con Artº 20.3 RVLS_2011)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015 Y RVLS_2011

Aclaración según Artº 20.3 RVLS_2011:

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

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

EDIFICABILIDAD MEDIA SEGÚN RVLS_2011

Artículo 21 RVLS_2011. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

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

Siendo:

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

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

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

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

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

EDIFICABILIDAD MEDIA SEGÚN RVLS_2011 (3)

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

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

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

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

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015 Y RVLS_2011

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

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión: (Artº 22.2 RVLS_2011)

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015 Y RVLS_2011

Siendo:

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

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

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

(este coeficiente representa el G+B de la fórmula convencional y está inspirado en la normativa catastral)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015 Y RVLS_2011

Siendo (y 2):

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015 Y RVLS_2011

REAL DECRETO 1020/1993 DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Norma 16. Modulación de los valores.

1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$V_v = 1,40 [VR + VC] FL$$

en la que:

VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

VR= Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

VC= Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes: $1,2857 \geq FL \geq 0,7143$

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015 Y RVLS_2011

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

a) **Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20** en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

PROCEDIMIENTO VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015

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

(desarrollo en Artº 22.3 RVLS_2011)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

Desarrollo ART° 22.3 RVLS_2011 (1)

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

$$\mathbf{VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)}$$

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

Desarrollo ARTº 22.3 RVLS_2011 (2)

$$\mathbf{VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)}$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

Desarrollo ARTº 22.3 RVLS_2011 (3)

La **tasa libre de riesgo**, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del **rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años**.

En cuanto a la **prima de riesgo**, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, **tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV** de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

(todo esto coincide con la Orden ECO 805/2003)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

Desarrollo ART° 22.3 RVLS_2011 (3)

ANEXO IV

Primas de riesgo

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

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

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

(todo esto coincide con la Orden ECO 805/2003)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

Desarrollo ARTº 22.3 RVLS_2011 (4)

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

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUNE ARTº37 TRLSR2015 Y RVLS_2011

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

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren. (Artº 20.2 RVLS_2011)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUELO REFORMA URBANA

Desarrollo en Artículo 25 (RVLS_2011). Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, **el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen**, tal como se define en el **apartado 2 del artículo 20** de este Reglamento.

(ver diapositiva siguiente)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUELO REFORMA URBANA (2)

Artículo 25 (RVLS_2011). Cont.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo.

(ver diapositiva siguiente)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN SUELO REFORMA URBANA (3)

Artículo 35 (TRLIS_2008). Supuestos indemnizatorios.

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

a) La *alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación* de los propietarios en ella, *por cambio de la ordenación territorial o urbanística* o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, *siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo* o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.

b) Que **la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.**

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. (2)

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 16 de esta Ley:

a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.

...la diferencia entre el valor del suelo determinado por el procedimiento establecido para la valoración en suelo rural y el que le corresponda una vez urbanizado y libre de cargas.

(aclaración según Artº 28.1.a RVLS_2011)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. (3)

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

b) Cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad por modificación de los usos del suelo o la reducción de la edificabilidad, exclusivamente, sobre la merma que correspondería al suelo, una vez urbanizado y libre de cargas.
(aclaración según Artº 28.1.b RVLS_2011)

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

1. Cuando **devengan inútiles** para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, **los siguientes gastos y costes** se tasarán por **su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo**:

a) Aquéllos en que se haya incurrido para la **elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución** que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación.

b) Los de **las obras acometidas** y los de **financiación, gestión y promoción** precisos para la ejecución de la actuación.

c) Las **indemnizaciones** pagadas.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Desarrollo en el Artº 29.1 RVLS_2011:

- a) Los costes de los proyectos técnicos de ordenación y ejecución que, en su caso, se hubieran elaborado.
- b) Los costes relativos a la constitución de la operación financiera, de gestión y promoción.
- c) Los costes correspondientes a las obras preparatorias que, en su caso, se hubieran acometido con anterioridad al inicio de las actuaciones.
- d) Las indemnizaciones pagadas.
- e) Los tributos relacionados con dichas actuaciones.

Se considerarán todos estos costes siempre que fueran necesarios para legitimar el desarrollo de la actuación, se justifiquen expresamente y se cuantifiquen de manera objetiva, incrementados todos ellos en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes, conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento. En cualquier caso, la suma de todos estos costes no podrá superar el resultado de multiplicar el coeficiente K por el valor de la construcción, V_c , definidos en el apartado 2 del artículo 22 de este Reglamento.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación. (2)

2. Una vez iniciadas, las actuaciones de urbanización se valorarán **en la forma prevista en el apartado anterior** o **en proporción al grado alcanzado en su ejecución**, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, **al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1**, que se multiplicará:

a) Por la **diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería** si estuviera terminada la actuación, cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por **la merma provocada en el valor** que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando **sólo se alteren** las condiciones de su ejecución, **sin impedir su terminación**.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado **nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior** y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Desarrollo en el Artº 29.2 RVLS_2011:

2. La indemnización por la iniciativa y promoción de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo se determinará por el mayor de los valores resultantes siguientes:

- a) El valor de la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización establecida en el artículo 28 de este Reglamento.
- b) El valor de la indemnización prevista en el apartado 1.
- c) El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Desarrollo en el Artº 29.3 RVLS_2011:

3. El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución a que se refiere la letra c) del apartado 2 de este artículo se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El grado de ejecución de la actuación se ponderará con **un coeficiente entre 0 y 1, en función de la proporción de los costes de construcción por contrata de la obra ejecutada, según certificación expedida por la dirección facultativa**, con relación a la previsión total de los mismos.

b) Cuando la disposición, acto o hecho que motiva la valoración impidiera la terminación de la actuación, el coeficiente anterior se multiplicará por la diferencia existente entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación. **La situación de origen se corresponde con la del suelo rural para el caso de actuaciones de nueva urbanización** o con la determinada en el artículo 25 de este Reglamento para el supuesto de actuaciones de reforma, renovación urbana o edificación en suelo urbanizado.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS TRLSR2015

Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación. (y 3)

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

VALORACIÓN PARA EQUIDISTRIBUCIÓN TRLS2015

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

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

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

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SITUACIONES TRANSITORIAS TRLSR2015

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:
 - a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.
 - b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.
 - c) 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.

Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SITUACIONES TRANSITORIAS LS2008

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de cinco años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

(texto según redacción modificada por Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo y Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público)