

Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública.

ESCUELA DE OPOSITORES IA SESIÓN PRÁCTICA VALORACIÓN EN EL ÁMBITO DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (3)

MIGUEL BAIGET LLOMPART_18.01.18

Subdirección General de Política de Suelo
Ministerio de Fomento



Otros elementos a valorar en el ámbito expropiatorio.

- Derechos reales.
- Servidumbres.
- Concesiones administrativas.
- Arrendamientos.

OTROS ELEMENTOS A VALORAR



REGLAS GENERALES

TRLSRU, art. 35.1. → El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

RVLS, art. 6.2. → El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

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

VALORACIÓN DE DERECHOS REALES Y CONCESIONES ADMINISTRATIVAS



TRLSPU, art. 35.4 → La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

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

- Derechos reales.
- Concesiones administrativas.

VALORACIÓN DE DERECHOS REALES



- La **Ley sobre Expropiación Forzosa** de 1954 no contiene una regulación específica sobre la valoración de los derechos reales sino que se limita a disponer en su **artículo 42** que *«la determinación del justo precio de los derechos reales sobre bienes inmuebles se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la vigente legislación del impuesto de derechos reales»*.
- La referencia al impuesto de derechos reales debe entenderse actualmente al **Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** (Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre).
- Con carácter subsidiario, podría acudirse a las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal.

VALORACIÓN DE DERECHOS REALES



En la valoración de derechos reales se puede distinguir entre:

- Derechos que siguen la condición de la finca a que están afectos y están en relación con el valor de la finca que gravan. Su valor será un porcentaje del valor que se determine para la finca: **servidumbres, el usufructo y el uso y habitación** → Pueden valorarse de manera independiente.
- Derechos cuyo valor puede no estar directamente relacionado con el valor de la finca que gravan, como es el caso de la **hipoteca, los censos o el derecho de superficie** → No se valoran de manera independiente, se valora la finca en su conjunto y posteriormente se distribuye el justiprecio entre los titulares de derechos.

VALORACIÓN DE DERECHOS REALES



Reglas del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (art. 10).

- **Usufructo temporal:** proporcional al valor del bien, en razón del **2%** por cada período de un año que reste (**n**), sin exceder del **70%** del valor.

$$V \text{ usufructo} = V \text{ inmueble} * 0,02 * n$$

- **Usufructo vitalicio:** el valor será igual al **70%** del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumenta la edad (**e**), en la proporción de un **1%** por cada año más con el límite mínimo del **10%** del valor total.

$$V \text{ usufructo} = V \text{ inmueble} * (0,7 - 0,01 * (e - 19))$$

[El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes]

- **Uso y habitación:** Se valoran como si fuese un usufructo, pero se aplica sobre el **75%** del valor del inmueble.

VALORACIÓN DE SERVIDUMBRES



Las servidumbres administrativas constituyen una **mutilación del contenido esencial del derecho de propiedad** y generan el deber de indemnizar al titular del predio sirviente. Generalmente, debe procederse a determinar el justiprecio de la expropiación parcial que corresponda. Otra opción es que esté vinculado a una operación urbanística y, por tanto, pueda entrar en el ejercicio de la equidistribución de cargas y beneficios a través de la correspondiente reparcelación.

En general, el valor de las servidumbres (**Vs**) se obtendrá como la diferencia entre el valor del inmueble antes (**Va**) y después (**Vd**) del establecimiento de la servidumbre:

$$Vs = Va - Vd$$

En la práctica, se suelen utilizar **criterios jurisprudenciales** que, en función de las características de la servidumbre y el perjuicio ocasionado suelen fijar un porcentaje a aplicar sobre el valor del suelo. Dos cuestiones a evaluar:

- La pérdida de parte de la plena propiedad de la superficie afectada
- La indemnización de los daños que sufre la propiedad como consecuencia de la constitución de la servidumbre.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS



LEF, art. 41 → Siempre que la legislación especial no contenga normas de valoración, se ajustará a las reglas siguientes:

• **Concesiones perpetuas de bienes de dominio público con canon**

concesional: Su valor (**V**) será el resultado de descontar del valor del suelo rural (**Vs**) el importe capitalizado al interés legal (**IL**) del canon concesional (**CC**).

$$V = Vs - (CC/IL)$$

• **Concesiones de servicios público o de concesiones mineras otorgadas en fecha anterior a tres años:** su valor (**V**) se establecerá por el importe capitalizado al interés legal (**IL**) de los rendimientos líquidos (**RL**) de la concesión en los tres últimos años. En ningún caso podrá ser inferior al valor material de las instalaciones (**Vi**) de que disponga la concesión.

$$V = RL / IL \geq Vi$$

• **Concesiones de servicios público o de concesiones mineras otorgadas que llevasen menos de tres años establecidas:** libertad estimativa art. 43 LEF (derogada).

VALORACIÓN DE ARRENDAMIENTOS



TRLSRU, art. 36.1.c) Suelo RURAL → Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

RVLS, art. 6.7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: **dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la **diferencia de rentas**, cuantía de los **gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos**, etc. y valor de las **mejoras realizadas** en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.**

VALORACIÓN DE ARRENDAMIENTOS



Arrendamientos urbanos:

- Si se trata de una vivienda, se debe considerar si el arrendatario tiene derecho a realojo en el marco de la operación urbanística, ya que al determinar la indemnización que pueda corresponder, nunca puede ser igual perjuicio el causado a un inquilino con derecho a realojo en vivienda de protección, que el causado a un inquilino que ha de conseguir vivienda de alquiler en el mercado.
- La jurisprudencia ha establecido una metodología para fijar la indemnización:
 - **Anteriores al 9 de mayo de 1985 (prórroga forzosa):** Será el resultado de capitalizar al **10%** la diferencia entre la renta de mercado y la renta de contrato.
 - **Posteriores al 9 de mayo de 1985:** Será la diferencia entre la renta de mercado y la renta de contrato (si existe) por el número de años que resten de duración del contrato.
- En todo caso, debe considerarse también el **resto de conceptos** del art. 6.7.b) del RVLS: coste de traslados, mejoras atribuibles al arrendatario, etc.

ESQUEMA GENERAL





CASOS ESPECIALES

SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS Art. 48

VALORACIÓN DE EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Art. 35.3

VALORACIÓN EN REPARCELACIONES EN DEFECTO DE ACUERDO Art. 40

DERECHOS REALES Art. 35.4 → TRL ITPAJD

SERVIDUMBRES Jurisprudencia

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Art. 35.4 → LEF

ARRENDAMIENTOS Art. 6.7 RVLS y Jurisprudencia

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)



Los inmuebles C y D, sitios en el término municipal XY, están afectados por un expediente de expropiación forzosa, iniciado el 1 de enero de 2008, siendo la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio, en ambos casos, el 30 de mayo de 2008

El inmueble C se trata de una parcela de superficie: 1.800 m², sin explotación alguna, clasificada urbanísticamente como suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados, Sector II Residencial, sin que se haya aprobado el planeamiento de desarrollo correspondiente.

El inmueble D se trata de un solar de 850 m², clasificado como suelo urbano consolidado, uso residencial plurifamiliar (vivienda libre), tipología manzana cerrada y una edificabilidad máxima, sobre rasante, de 1 m²/m², permitiendo el planeamiento el uso de garaje bajo rasante, con un máximo de 1 plaza por cada 85 m² edificados sobre rasante.

Se pide:

- 1. Determinar el valor de inmueble C a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación.**
- 2. Determinar el valor de inmueble D a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación.**

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)

Datos a considerar (I):

- El Plan de Ordenación Municipal del municipio XY fue aprobado definitivamente el 12 de abril de 2006 y publicado en el BOP correspondiente, el 6 de junio del mismo año. El planeamiento no fija plazos de ejecución.
- La ponencia de valores del municipio XY fue aprobada en 2007.

Los módulos básicos de repercusión del suelo (MBR) y de la construcción (MBC) asignados al municipio XY, de acuerdo con la Orden EHA/1213/2005 son:

MBC3: 550,00 €/m²

MBR4: 210,00 €/m²

De acuerdo con dicha ponencia, el inmueble C esta incluido en la zona de valor PR39 y el inmueble D en la zona de valor R39.

ZONA DE VALOR	Valores de repercusión €/m ²					Valor inicial €/m ² suelo
	Vivienda	Comercio	Garaje bajo rasante	Equipamiento	Z. Verde	
PR39	420	420	60	315	42	18
R39	420	420	60	315	42	-

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)



Datos a considerar (II):

- Se dispone de datos de ofertas, a la fecha de la tasación, de la zona de inmuebles comparables al inmueble D, obteniendo como resultado del estudio de mercado realizado, los siguientes valores:
 - Valor para uso vivienda = 1.400 €/m².
 - Valor de plaza de garaje = 15.000 €/plaza (superficie media por plaza 30 m²)
- Los costes de construcción (coste de ejecución por contrata) en la zona son:
 - Coste de construcción de vivienda: 600 €/m².
 - Coste de construcción de garajes bajo rasante: 300 €/m².
- Gastos necesarios medios del mercado son del 20% del coste de construcción.
- Se considera que no existen deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)

VALORACIÓN INMUEBLE C:

1. Legislación aplicable y momento al que debe referirse la valoración.

• Se trata de un expediente de expropiación forzosa, por lo que entra dentro del ámbito de aplicación del régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de acuerdo con lo establecido en su **artículo 34.1.b)**.

• De acuerdo con el artículo 34.2.b) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, el momento al que debe referirse la valoración es la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio que, de acuerdo con el enunciado, es el **30 de mayo de 2008**.

RÉGIMEN TRANSITORIO: DT3.2 TRLS 2008:

• *“Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla [LS07], 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”.*

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)



VALORACIÓN INMUEBLE C:

•El inmueble C se trata de una parcela clasificada urbanísticamente como suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados por lo que, de acuerdo con el apartado 2 de la **Disposición transitoria tercera** del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, a pesar de haberse iniciado el expediente el 1 de enero de 2008 -con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, debe exceptuarse de la aplicación de las reglas de valoración de la referida Ley y deben valorarse 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** ya que se observa que concurren las siguientes circunstancias:

- Forma parte del **suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados** para los que el planeamiento ha establecido las condiciones para su desarrollo.
- En el momento al que debe entenderse referida la valoración (30 de mayo de 2008) **no han vencido los plazos para su ejecución**, teniendo en cuenta que, al no existir previsión expresa sobre los plazos de ejecución del planeamiento, debe aplicarse el de cinco años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, según lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera del Texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, [tomando la redacción previa a la aprobación del TRLSRU de 2015].

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)

VALORACIÓN INMUEBLE C:

2. Criterios de valoración.

•De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la referida Ley 6/1998, el valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo y en el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente.

•Al tratarse de un valor inicial (unitario) de acuerdo con la zona de valor PR39 en la que se incluye, se entiende que en su cuantificación ya se han deducido la totalidad de los gastos de la urbanización pendiente a los que se refiere el artículo 30 de la citada Ley 6/1998 y, por tanto, no procede deducir ninguna cantidad por este concepto.

3. Resultado de la valoración.

•De acuerdo con lo anterior, el valor de inmueble C a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación será el resultado de aplicar a la superficie de suelo, de 1.800 m², el valor inicial recogido en la ponencia de valores, de 18 €/m² suelo:

$$\underline{V = 1.800 * 18 = 32.400,00 \text{ euros}}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)



VALORACIÓN INMUEBLE D:

1. Legislación aplicable y momento al que debe referirse la valoración.

- Se trata de un expediente de expropiación forzosa, por lo que entra dentro del ámbito de aplicación del régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de acuerdo con lo establecido en su **artículo 34.1.b)**.
- Así mismo, de conformidad con el apartado 1 de la Disposición transitoria tercera del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 resultan de aplicación las reglas de valoración contenidas en esta ley al tratarse de un expediente incluido en su ámbito material de aplicación e iniciado a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- En lo relativo al momento al que debe referirse la valoración, de acuerdo con el artículo 34.2.b) del TRLSRU de 2015, debe considerarse la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio: **30 de mayo de 2008**.
- Ya que en dicha fecha aún no estaba aprobado el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, RD 1492/2011, se utilizará como referencia para completar los criterios y métodos de cálculo, las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, de conformidad con la DT3.3 de la LS2007.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)



VALORACIÓN INMUEBLE D:

2. Criterios de valoración.

- El inmueble D se trata de un solar clasificado como suelo urbano consolidado que, de acuerdo con la información disponible, se entiende que cumple las condiciones que recoge el artículo 21.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, y puede considerarse como **suelo en situación básica en urbanizado**.
- Así mismo, de acuerdo con el artículo 37.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, al tratarse de suelo urbanizado que no está edificado y tener atribuidos usos y edificabilidades por la ordenación urbanística, deberán aplicarse sobre dichas edificabilidades el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el **método residual estático**.
- Según los datos aportados, **no** existen deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista que deban descontarse de la cantidad resultante.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)



VALORACIÓN INMUEBLE D:

3. Edificabilidades y usos de referencia.

- De acuerdo con el enunciado, se toman las siguientes edificabilidades:
 - Para el uso residencial: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que aplicado sobre la superficie de la parcela resultan **850 m²** de uso residencial.
 - Para el uso garaje bajo rasante, se indica que puede materializarse una plaza para cada 85 m^2 sobre rasante, por lo tanto, la edificabilidad será aplicar esa misma proporción sobre la edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de uso vivienda, con lo que resultan 10 plazas que implican, al multiplicar sobre los 30 m^2 de superficie media de plaza de aparcamiento, **300 m²** de uso garaje bajo rasante.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)

VALORACIÓN INMUEBLE D:

4. Cálculo de los valores de repercusión por el método residual estático.

•Según el artículo 42 de la referida Orden ECO/805/2003, para determinar el valor residual por el procedimiento estático se aplicará la siguiente fórmula:

$$F = VM * (1 - b) - \Sigma Ci$$

En donde:

- F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.
 - VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.
 - b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.
 - Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.
- De acuerdo con los usos que establece el planeamiento, procede determinar el valor de repercusión del uso residencial plurifamiliar (vivienda libre) y del uso de garaje bajo rasante.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)



VALORACIÓN INMUEBLE D:

• Para determinar el valor de repercusión de uso residencial se adoptan los siguientes valores:

- Como valor del inmueble VM se toma **1.400 €/m²** de acuerdo con el estudio de mercado indicado en el enunciado.
- Como margen o beneficio neto del promotor b, se toma el mínimo que establece la Disposición adicional sexta de la Orden ECO/805/2003 para edificios de viviendas de primera residencia: **18% (0,18 en tanto por uno)**.
- Como suma de pagos necesarios considerados $\sum C_i$, de acuerdo con el artículo 40.1.a) de la Orden ECO/805/2003 y con los datos disponibles, sería el resultado de incrementar el coste de construcción de vivienda (coste de ejecución por contrata) de **600 €/m²** por el **20%** de gastos necesarios medios del mercado que se indican en el enunciado, resultando un total de: **720 €/m²**.

• En consecuencia, resulta un valor de repercusión de uso residencial de:

$$\bullet F = 1.400 * (1 - 0,18) - 720 = 428 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)



VALORACIÓN INMUEBLE D:

• Para determinar el valor de repercusión de uso garaje bajo rasante se adoptan los siguientes valores:

- Como valor del inmueble VM se toma el resultado de dividir el valor de una plaza de aparcamiento de 15.000 euros, entre la superficie media por plaza de 30 m², de lo que resulta un valor de **500 €/m²**.
- Como margen o beneficio neto del promotor b, se toma el mínimo que establece la Disposición adicional sexta de la Orden ECO/805/2003 para plazas de aparcamiento: 20% (**0,20** en tanto por uno).
- Como suma de pagos necesarios considerados $\sum C_i$, de acuerdo con el artículo 40.1.a) de la Orden ECO/805/2003 y con los datos disponibles, sería el resultado de incrementar el coste de construcción de garajes bajo rasante (coste de ejecución por contrata) de 300 €/m² por el 20% de gastos necesarios medios del mercado que se indican en el enunciado, resultando un total de: **360 €/m²**.

• En consecuencia, resulta un valor de repercusión de uso garaje bajo rasante de:

$$\bullet F = 500 * (1 - 0,20) - 360 = 40 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_1 (EX. 2009)

VALORACIÓN INMUEBLE D:

5. Resultado de la valoración.

•De acuerdo con lo anterior, el valor de inmueble D a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación será el resultado de aplicar sobre las distintas edificabilidades los valores de repercusión del suelo del respectivo uso, con lo que se obtiene el siguiente valor:

$$\cdot \underline{V = 850 * 428 + 300 * 40 = 375.800,00 \text{ euros}}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2



Una solar no edificado S, de **1.000 m²** de superficie de suelo y situado en el municipio M, está clasificado de acuerdo con el planeamiento general municipal como suelo urbano consolidado y tiene una calificación urbanística que permite el uso residencial colectivo en manzana cerrada con una edificabilidad neta en parcela de **4 m²/m²**.

La realización de una determinada infraestructura urbana hace necesario proceder a la expropiación total de dicho solar, habiéndose iniciado el expediente individualizado de justiprecio el **25 de noviembre de 2015**.

El valor en venta de vivienda en la zona es de **3.300 €/m²**.

El valor de la construcción es de **700 €/m²** (incluyendo todos los gastos necesarios para materializar la edificación).

El inmueble se encuentra en un entorno de muy alta dinámica inmobiliaria.

Se pide:

- 1. Determinar el valor del solar no edificado S a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación.**
- 2. Determinar el valor del solar no edificado S a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación, considerando que sobre el mismo existen determinados deberes y cargas pendientes de urbanización valorados en 300.000 euros a la fecha a la que se refiere la valoración.**

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2



Valoración del solar no edificado S (respuesta al apartado 1):

1. Legislación aplicable y momento al que debe referirse la valoración.

- Se trata de un expediente de expropiación forzosa, por lo que entra dentro del ámbito de aplicación del régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de acuerdo con lo establecido en su artículo 34.1.b).
- Así mismo, de conformidad con el apartado 1 de la Disposición transitoria tercera del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 resultan de aplicación las reglas de valoración contenidas en esta ley al tratarse de un expediente incluido en su ámbito material de aplicación e iniciado a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- En lo relativo al momento al que debe referirse la valoración, de acuerdo con el artículo 34.2.b) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, debe considerarse la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio que, de acuerdo con el enunciado, es el **25 de noviembre de 2015**.
- Además de los criterios recogidos en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en la valoración se considerará lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2



Valoración del solar no edificado S (respuesta al apartado 1):

2. Criterios de valoración.

- El solar no edificado S está clasificado de acuerdo con el planeamiento general municipal como suelo urbano consolidado y, según la información disponible, se entiende que cumple las condiciones que recoge el artículo 21.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, y puede considerarse como suelo en **situación básica en urbanizado**.
- Así mismo, de acuerdo con el artículo 37.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, al tratarse de suelo urbanizado que no está edificado y tener atribuidos usos y edificabilidades por la ordenación urbanística, deberán aplicarse sobre dichas edificabilidades el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
- Según los datos aportados, **no** existen deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista que deban descontarse de la cantidad resultante.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2



Valoración del solar no edificado S (respuesta al apartado 1):

3. Edificabilidades y usos de referencia.

•De acuerdo con el enunciado, se establece una edificabilidad para uso residencial de 4 m²/m² que, multiplicada por la superficie de la parcela, resulta **4.000 m²** edificables de uso residencial colectivo en manzana cerrada.

4. Cálculo de los valores de repercusión por el método residual estático.

•De acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

•En donde:

- **VRS** = Valor de repercusión del suelo del uso considerado.
- **Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado.
- **K** = Coeficiente de gastos y beneficios de la promoción.
- **Vc** = Valor de la construcción.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2



Valoración del solar no edificado S (respuesta al apartado 1):

• Para determinar el valor de repercusión de uso residencial se adoptan los siguientes valores:

- Como valor en venta V_v se toma 3.300 €/m^2 de acuerdo con la información facilitada en el enunciado, entendiendo que está calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo.
- Como coeficiente K , al indicarse en el enunciado que se encuentra en un entorno de muy alta dinámica inmobiliaria, de acuerdo con los criterios y el margen de apreciación que establece el Reglamento de Valoraciones, se adopta un coeficiente de $1,50$.
- Como V_c , se toma 700 €/m^2 , de acuerdo con el enunciado ya que se indica que incluye todos gastos necesarios para la construcción del inmueble.

• En consecuencia, resulta un valor de repercusión de uso residencial de:

$$\bullet \text{VRS} = (3.300 / 1,50) - 700 = 1.500 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2



Valoración del solar no edificado S (respuesta al apartado 1):

5. Resultado de la valoración.

•De acuerdo con lo anterior, el valor del solar no edificado S a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación será el resultado de aplicar sobre la edificabilidad de uso residencial su respectivo valor de repercusión del suelo, con lo que se obtiene el siguiente valor:

$$V = 4.000 * 1.500 = 6.000.000 \text{ euros}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2



Valoración del solar no edificado S con deberes y cargas pendientes (respuesta al apartado 2):

1. Criterios de valoración.

• Resulta de aplicación todo lo expuesto anteriormente para la resolución del apartado 1 con la diferencia de que en este caso, según se indica en el enunciado, sobre el mismo solar existen determinados deberes y cargas de urbanización pendientes de satisfacer valorados en **300.000 euros** a la fecha a la que se refiere la valoración.

• En consecuencia, según lo que dispone el artículo 37.1.c) del TRLSRU de 2015, debe descontarse del resultado de la valoración del suelo el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista, por lo que procede aplicar de conformidad con el artículo 22.3 del RVLS 2011, la siguiente expresión:

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

• Donde:

- **V_{So}** = 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.



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2

Valoración del solar no edificado S con deberes y cargas pendientes (respuesta al apartado 2):

- De acuerdo con los datos disponibles, se adoptan los siguientes valores:
 - Como valor del suelo urbanizado no edificado, **VS**, se toma el calculado en para la resolución del apartado anterior: **6.000.000 euros**.
 - **G**, costes y deberes y cargas pendientes, **300.000 euros**.
 - La tasa libre de riesgo, **TLR**, **0,654%** (**0,00654**, en tanto por uno), 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 para el mes de **noviembre de 2015**.
 - En cuanto a la prima de riesgo, **PR**, se toma el **8%** (**0,08** en tanto por uno) adoptando el relativo a edificios de vivienda de primera residencia del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo y se comprueba que es inferior al porcentaje determinado anteriormente para el coeficiente corrector **K**, de **1,50 (50%)**.



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_2

Valoración del solar no edificado S con deberes y cargas pendientes (respuesta al apartado 2):

2. Resultado de la valoración.

•De acuerdo con lo anterior, se obtiene el siguiente valor del solar no edificado S a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación, considerando los deberes y cargas pendientes anteriormente indicados:

$$\underline{V_{So} = 6.000.000 - 300.000 * (1 + 0,00654 + 0,08) = 5.674.038 \text{ euros}}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



Como resultado del incumplimiento reiterado por parte de la propiedad de un inmueble Y de sus deberes de conservación, la Administración del municipio M resuelve iniciar un procedimiento de venta forzosa de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, iniciándose el correspondiente procedimiento de declaración de incumplimiento el **2 de febrero de 2016**.

Se trata de un edificio en bloque abierto finalizado en el año **1976** y situado en un barrio consolidado de la ciudad, de dinámica inmobiliaria media, que cuenta con:

- **8** viviendas en un estado de conservación deficiente de **96 m²** de superficie construida (incluyendo elementos comunes).
- **1** local comercial en planta baja de **128 m²** en un estado de conservación normal y reformado integralmente en el año **2010**.

El inmueble se encuentra en una parcela de **256 m²** sobre la que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente, se puede materializar una edificabilidad de **3 m²/m²** de uso residencial y **0,5 m²/m²** de uso comercial en planta baja. Los costes de construcción de un inmueble de obra nueva sobre la referida parcela ascienden a **690 €/m²**, incluyendo el coste de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor y demás gastos necesarios para su materialización.

Se pide: determinar el valor del inmueble Y a efectos del referido procedimiento de venta forzosa.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



Datos a considerar:

- Se disponen de los siguientes testigos de oferta en la misma zona del inmueble, del primer semestre de 2016:

Uso	Tipología edificatoria	Superficie construida* (m ²)	Fecha construcción	Estado de conservación	Valor en venta (euros)
Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	95	1985	Normal	160.000
Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	130	1970	Normal	250.000
Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	75	2010	Normal	155.000
Residencial	Plurifamiliar manzana cerrada	95	1965	Regular	145.000
Residencial	Plurifamiliar manzana cerrada	95	1965	Deficiente	130.000
Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	96	1976	Regular	170.000
Residencial	Unifamiliar aislada	205	1986	Normal	315.000
Comercial	Local en planta baja	60	2010	Normal	170.000
Comercial	Local en planta baja	76	1995	Normal	200.000
Comercial	Local en planta baja	180	2012	Normal	420.000
Comercial	Local en planta baja	136	2005	Normal	370.000
Comercial	Local en planta baja	140	2006	Normal	310.000
Comercial	Local en planta baja	90	1989	Regular	195.000

*La superficie construida de cada inmueble incluye sus correspondientes elementos comunes.

- Se considera que los valores reales de mercado en el año 2016 son inferiores a los valores medios de oferta en un 15%.
- Según un estudio reciente, el valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, representa el 30% en vivienda y el 20% en locales comerciales.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



1. Legislación aplicable y momento al que debe referirse la valoración.

- En el expediente objeto del ejercicio se trata de determinar el importe a pagar al propietario en un supuesto de **venta forzosa**, por lo que entra dentro del ámbito de aplicación del régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de acuerdo con lo establecido en su **artículo 34.1.c)**.
- Así mismo, de conformidad con el apartado 1 de la Disposición transitoria tercera del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 resultan de aplicación las reglas de valoración contenidas en esta ley al tratarse de un expediente incluido en su ámbito material de aplicación e iniciado a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- En lo relativo al momento al que debe referirse la valoración, de acuerdo con el artículo 34.2.c) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en un procedimiento de venta forzosa debe considerarse el momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive que, según el enunciado, es el **2 de febrero de 2016**.
- Además de los criterios recogidos en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en la valoración se considerará lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



2. Criterios de valoración.

•El inmueble objeto de la valoración es una parcela edificada situada en un barrio consolidado de la ciudad, por lo que se entiende que cumple las condiciones que recoge el artículo 21.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, y puede considerarse como **suelo en situación básica en urbanizado**.

•Además, al tratarse de un **suelo urbanizado edificado**, de acuerdo con el artículo 37.2 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- El determinado por el **método residual estático** del artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



3. Cálculo por el método de comparación.

• Dado que la edificación consta de ocho viviendas y un local en planta baja y se dispone de información comparable de viviendas y locales que cumplen las condiciones requeridas en el artículo 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011, se va a proceder a determinar el valor para cada uno de estos usos y, posteriormente, se sumarán los valores resultantes.

3.1. Viviendas.

• En primer lugar, se tomarán para aplicar el método los seis testigos de oferta cuya tipología edificatoria es plurifamiliar, descartando el testigo que corresponde a una vivienda unifamiliar aislada.

Número de testigo	Uso	Tipología edificatoria	Superficie construida (m ²)	Fecha construcción	Estado de conservación	Valor en venta (euros)
1	Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	95	1985	Normal	160.000
2	Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	130	1970	Normal	250.000
3	Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	75	2010	Normal	155.000
4	Residencial	Plurifamiliar manzana cerrada	95	1965	Regular	145.000
5	Residencial	Plurifamiliar manzana cerrada	95	1965	Deficiente	130.000
6	Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	96	1976	Regular	170.000



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3

• Para determinar el valor del inmueble se realiza un proceso de homogeneización por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con lo previsto en el RVLS 2011 aplicando la fórmula recogida en su artículo 24.2

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

• Donde:

- Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
- Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado. En el enunciado se indica que los valores reales de mercado en el año 2016 son inferiores a los valores medios de oferta en un 15%, por lo que se aplicará un coeficiente de **0,85** dentro de los valores del coeficiente corrector por este concepto que establece el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo para testigos de oferta.
- 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. Según se indica en el enunciado es del **30%** en el caso de la vivienda (**0,3** en tanto por uno).
- β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se trata de un edificio del año 1976 en el que, de acuerdo con la tabla del Anexo III, puede tener una vida útil máxima de 100 años, por lo que su antigüedad es de 39 años (2016 - 1976 = 40), es decir, 40%, y las viviendas se encuentran en un estado de conservación deficiente. Con estos dos datos, según la tabla del Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el coeficiente β debe adoptar un valor de **0,6400**.
- β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de cada muestra.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3

Número de testigo	Coefficiente corrector	Valor en venta corregido (euros)	Superficie construida (m ²)	Vv (€/m ²)	Fecha construcción	Antigüedad (%)	Estado de conservación	β_i	β	F	Vv' (€/m ²)
1	0,85	136.000	95	1.431,58	1985	31%	Normal	0,2031	0,6400	0,3	1.231,77
2	0,85	212.500	130	1.634,62	1970	46%	Normal	0,3358	0,6400	0,3	1.468,73
3	0,85	131.750	75	1.756,67	2010	6%	Normal	0,0318	0,6400	0,3	1.433,06
4	0,85	123.250	95	1.297,37	1965	51%	Regular	0,4773	0,6400	0,3	1.223,46
5	0,85	110.500	95	1.163,16	1965	51%	Deficiente	0,6925	0,6400	0,3	1.186,28
6	0,85	144.500	96	1.505,21	1976	40%	Regular	0,3880	0,6400	0,3	1.376,43

•La media aritmética del valor homogeneizado de los seis testigos arroja un valor de 1.319,96 €/m², que aplicado sobre los 768 m² de uso vivienda (8 viviendas de 96 m² cada una), resulta un valor de **1.013.725,96 euros**.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



3.2. Local comercial.

• Se toman para la aplicación del método de comparación los seis testigos de oferta de uso comercial que se incluyen en el enunciado, todos ellos locales en planta baja.

Número de testigo	Uso	Tipología edificatoria	Superficie construida (m ²)	Fecha construcción	Estado de conservación	Valor en venta (euros)
1	Comercial	Local en planta baja	60	2010	Normal	170.000
2	Comercial	Local en planta baja	76	1995	Normal	200.000
3	Comercial	Local en planta baja	180	2012	Normal	420.000
4	Comercial	Local en planta baja	136	2005	Normal	370.000
5	Comercial	Local en planta baja	140	2006	Normal	310.000
6	Comercial	Local en planta baja	90	1989	Regular	195.000

• Para determinar el valor del inmueble se realiza un proceso de homogeneización por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con lo previsto en el RVLS 2011 aplicando la fórmula recogida en su artículo 24.2

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

• Donde:

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



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3

- V_v = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado. En el enunciado se indica que los valores reales de mercado en el año 2015 son inferiores a los valores medios de oferta en un 15%, por lo que se aplicará un coeficiente de **0,85** dentro de los valores del coeficiente corrector por este concepto que establece el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo para testigos de oferta.
- 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. Según se indica en el enunciado es del **20%** en el caso de locales comerciales (**0,2** en tanto por uno).
- β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se trata de un edificio del año 1976, pero el local comercial ha sido reformado integralmente en el año 2010, por lo que se toma esta última como fecha para determinar su antigüedad que es, por tanto, de 6 años. Como vida útil a efectos del cálculo del porcentaje de antigüedad se toma 50 años ya que se considera que en la tabla del Anexo III del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011 se establece la vida útil máxima para un edificio de viviendas en 100 años, pero se entiende que al valorar de manera separada el local comercial puede considerarse que su vida útil puede estar en línea con la asignada en el referido Anexo III como vida útil máxima a los edificios comerciales y de servicios. En consecuencia, han transcurrido 6 años de los 50 años de su vida útil, es decir, un porcentaje del **12%** y su estado de conservación es **normal**, con lo que, de acuerdo con la tabla del Anexo II el coeficiente β debe adoptar un valor de **0,0672**.
- β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



Número de testigo	Coefficiente corrector	Valor en venta corregido (euros)	Superficie construida (m ²)	Vv (€/m ²)	Fecha construcción	Antigüedad (%)	Estado de conservación	β_i	β	F	Vv' (€/m ²)
1	0,85	144.500	60	2.408,33	2010	12%	Normal	0,0672	0,0672	0,2	2.408,33
2	0,85	170.000	76	2.236,84	1995	42%	Normal	0,2982	0,0672	0,2	2.346,74
3	0,85	357.000	180	1.983,33	2012	8%	Normal	0,0432	0,0672	0,2	1.973,73
4	0,85	314.500	136	2.312,50	2005	22%	Normal	0,1342	0,0672	0,2	2.344,34
5	0,85	263.500	140	1.882,14	2006	20%	Normal	0,1200	0,0672	0,2	1.902,50
6	0,85	165.750	90	1.841,67	1989	54%	Regular	0,5034	0,0672	0,2	2.020,32

•La media aritmética del valor homogeneizado de los seis testigos arroja un valor de 2.165,99 €/m², que aplicado sobre los 128 m² del local comercial, resulta un valor de **277.247,23 euros**.

3.3. Resultado del método de comparación.

•El resultado de la aplicación del método de comparación por tasación conjunta de suelo y construcción, considerando la edificación existente es la suma del valor de las viviendas y del local comercial, con lo que se obtiene un valor de:

$$V = 1.013.725,96 + 277.247,23 = 1.290.973,19 \text{ euros}$$



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3

4. Cálculo por el método residual estático.

•De acuerdo con el artículo 37.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, al tener atribuidos determinados usos y edificabilidades por la ordenación urbanística, deberán aplicarse sobre dichas edificabilidades el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

4.1. Edificabilidades y usos de referencia.

•De acuerdo con el enunciado, se toman las siguientes edificabilidades:

- Para el uso residencial: tiene una edificabilidad de $3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que aplicado sobre la superficie de 256 m^2 de la parcela resultan **768 m^2 de uso residencial**.
- Para el de local comercial en planta baja: tiene una edificabilidad de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que aplicado sobre la superficie de 256 m^2 de la parcela resultan **128 m^2 de uso local comercial**.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3

4.2. Cálculo de los valores de repercusión por el método residual estático.

• De acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

• En donde:

- **VRS** = Valor de repercusión del suelo del uso considerado.
- **Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado.
- **K** = Coeficiente de gastos y beneficios de la promoción.
- **Vc** = Valor de la construcción.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



• Para determinar el valor de repercusión de uso residencial se adoptan los siguientes valores:

- Como valor en venta V_v , dado que únicamente se dispone como información de mercado los testigos de oferta se procede a determinar un valor en venta aplicando el método de comparación y homogeneizando los valores para tener una referencia de una vivienda nueva (finalizada en 2016 y estado de conservación normal).
- En primer lugar, se tomarán para aplicar el método los seis testigos de oferta cuya tipología edificatoria es plurifamiliar, descartando el testigo que corresponde a una vivienda unifamiliar aislada.

Número de testigo	Uso	Tipología edificatoria	Superficie construida (m ²)	Fecha construcción	Estado de conservación	Valor en venta (euros)
1	Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	95	1985	Normal	160.000
2	Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	130	1970	Normal	250.000
3	Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	75	2010	Normal	155.000
4	Residencial	Plurifamiliar manzana cerrada	95	1965	Regular	145.000
5	Residencial	Plurifamiliar manzana cerrada	95	1965	Deficiente	130.000
6	Residencial	Plurifamiliar bloque abierto	96	1976	Regular	170.000



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3

• Para determinar el valor del inmueble se va a realizar un proceso de homogeneización por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011 aplicando la fórmula recogida en su artículo 24.2

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

• Donde:

- Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
- Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado. En el enunciado se indica que los valores reales de mercado en el año 2015 son inferiores a los valores medios de oferta en un 15%, por lo que se aplicará un coeficiente de **0,85** dentro de los valores del coeficiente corrector por este concepto que establece el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo para testigos de oferta.
- 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. Según se indica en el enunciado es del **30%** en el caso de la vivienda (**0,3** en tanto por uno).
- β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se trata de obtener un valor en venta para un edificio de nueva construcción, por lo que se toma del Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el coeficiente β de **0,0000** (antigüedad 0% y estado de conservación normal).
- β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



Número de testigo	Coefficiente corrector	Valor en venta corregido (euros)	Superficie construida (m ²)	Vv (€/m ²)	Fecha construcción	Antigüedad (%)	Estado de conservación	β_i	β	F	Vv' (€/m ²)
1	0,85	136.000	95	1.431,58	1985	31%	Normal	0,2031	0,0000	0,3	1.524,47
2	0,85	212.500	130	1.634,62	1970	46%	Normal	0,3358	0,0000	0,3	1.817,74
3	0,85	131.750	75	1.756,67	2010	6%	Normal	0,0318	0,0000	0,3	1.773,59
4	0,85	123.250	95	1.297,37	1965	51%	Regular	0,4773	0,0000	0,3	1.514,19
5	0,85	110.500	95	1.163,16	1965	51%	Deficiente	0,6925	0,0000	0,3	1.468,17
6	0,85	144.500	96	1.505,21	1976	40%	Regular	0,3880	0,0000	0,3	1.703,50

•La media aritmética del valor homogeneizado de los seis testigos arroja un valor de **1.633,61 €/m²**, que se adopta como valor en venta Vv.

•Como coeficiente K, al indicarse en el enunciado que se encuentra en un entorno de dinámica inmobiliaria media, de acuerdo con el RVLS se fija un coeficiente de **1,40**.

•Para determinar el valor de la construcción, Vc, de acuerdo con los criterios del artículo 22.2 del RVLS, deben considerarse todos los gastos necesarios para la construcción del inmueble. Según el enunciado: **690 €/m²**.

•En consecuencia, resulta un valor de repercusión de uso residencial de:

$$\bullet \text{VRS} = (1.633,61 / 1,40) - 690 = 476,86 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



• Para determinar el valor de repercusión de uso comercial se adoptan los siguientes valores:

- Como valor en venta V_v , dado que únicamente se dispone como información de mercado los testigos de oferta se procede a determinar un valor en venta aplicando el método de comparación y homogeneizando los valores para tener una referencia de un local comercial de nueva construcción (finalizado en 2015 y estado de conservación normal).
- En primer lugar, se tomarán para aplicar el método los seis testigos de oferta cuya tipología edificatoria es local comercial en planta baja.

Número de testigo	Uso	Tipología edificatoria	Superficie construida (m ²)	Fecha construcción	Estado de conservación	Valor en venta (euros)
1	Comercial	Local en planta baja	60	2010	Normal	170.000
2	Comercial	Local en planta baja	76	1995	Normal	200.000
3	Comercial	Local en planta baja	180	2012	Normal	420.000
4	Comercial	Local en planta baja	136	2005	Normal	370.000
5	Comercial	Local en planta baja	140	2006	Normal	310.000
6	Comercial	Local en planta baja	90	1989	Regular	195.000



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3

• Para determinar el valor del inmueble se va a realizar un proceso de homogeneización por antigüedad y estado de conservación de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011 aplicando la fórmula recogida en su artículo 24.2

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

• Donde:

- Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.
- Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado. En el enunciado se indica que los valores reales de mercado en el año 2015 son inferiores a los valores medios de oferta en un 15%, por lo que se aplicará un coeficiente de **0,85** dentro de los valores del coeficiente corrector por este concepto que establece el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo para testigos de oferta.
- 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. Según se indica en el enunciado es del **20%** en el caso de locales comerciales (**0,2** en tanto por uno).
- β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se trata de obtener un valor en venta para un edificio de nueva construcción, por lo que se toma del Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, el coeficiente β de **0,0000** (antigüedad 0% y estado de conservación normal).
- β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3



Número de testigo	Coefficiente corrector	Valor en venta corregido (euros)	Superficie construida (m ²)	Vv (€/m ²)	Fecha construcción	Antigüedad (%)	Estado de conservación	β_i	β	F	Vv' (€/m ²)
1	0,85	144.500	60	2.408,33	2010	12%	Normal	0,0672	0,0000	0,2	2.441,14
2	0,85	170.000	76	2.236,84	1995	42%	Normal	0,2982	0,0000	0,2	2.378,71
3	0,85	357.000	180	1.983,33	2012	8%	Normal	0,0432	0,0000	0,2	2.000,62
4	0,85	314.500	136	2.312,50	2005	22%	Normal	0,1342	0,0000	0,2	2.376,28
5	0,85	263.500	140	1.882,14	2006	20%	Normal	0,1200	0,0000	0,2	1.928,42
6	0,85	165.750	90	1.841,67	1989	54%	Regular	0,5034	0,0000	0,2	2.047,85

•La media aritmética del valor homogeneizado de los seis testigos arroja un valor de **2.195,50 €/m²**, que se adopta como valor en venta Vv.

•Como coeficiente K, al indicarse en el enunciado que se encuentra en un entorno de dinámica inmobiliaria media, de acuerdo con el RVLS se fija un coeficiente de **1,40**.

•Para determinar el valor de la construcción, Vc, de acuerdo con los criterios del artículo 22.2 del RVLS, deben considerarse todos los gastos necesarios para la construcción del inmueble. Según el enunciado: **690 €/m²**.

•En consecuencia, resulta un valor de repercusión de uso comercial de:

$$\bullet \text{VRS} = (2.195,50 / 1,40) - 690 = 878,21 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_3

4.3. Resultado del método residual estático.

•De acuerdo con lo anterior, el valor resultante de la aplicación del método residual estático es el resultado de aplicar sobre las distintas edificabilidades los valores de repercusión del suelo del respectivo uso:

$$V = 768 * 476,86 + 128 * 878,21 = 478.639,36 \text{ euros}$$

5. Resultado de la valoración.

•De acuerdo con lo anterior, el valor resultante de la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente por el método de comparación es superior al obtenido por el método residual estático aplicado al suelo, por lo que el valor del inmueble Y a efectos del procedimiento de venta forzosa es:

$$\underline{V = 1.290.973,19 \text{ euros}}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento M, aprobado definitivamente el 14 de enero de 2012 atribuye a una determinada parcela P, de 320 m² de suelo sin edificar, la clasificación de suelo urbano y la calificación de dotacional público para servicios urbanos, sin estar incluida en ninguna unidad de ejecución que permita el desarrollo de una actuación integrada.

El Ayuntamiento M inicia el expediente de expropiación forzosa de la parcela P requiriendo el 15 de noviembre de 2016 a su propietario la presentación de la correspondiente hoja de aprecio.

En un estudio de mercado reciente basado en información estadísticamente significativa, realizado en el entorno de la parcela P se establecen unos valores en venta de residencial unifamiliar tipología adosada o pareada de 1.900 €/m² y de local comercial en planta baja de 2.200 €/m².

Los costes de construcción en el entorno son de 620 €/m² para vivienda unifamiliar tipología adosada o pareada y de 750 €/m² para local comercial en planta baja, incluyendo en ambos casos todos los gastos necesarios para materializar la edificación.

El entorno se caracteriza por una dinámica inmobiliaria media.

Se pide: Determinar el valor de la parcela P a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



Datos a considerar:

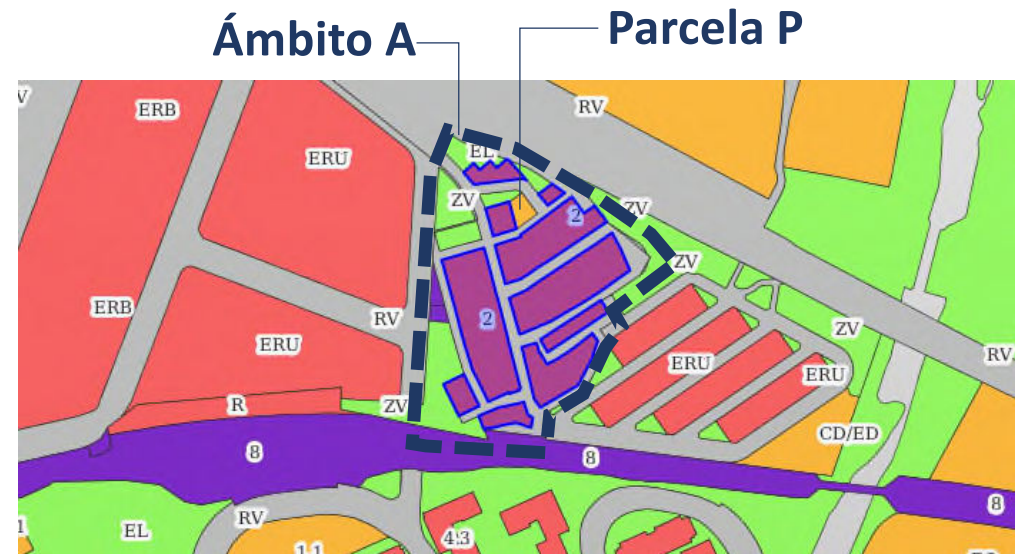
Según la ponencia de valores catastrales aprobada con año de efectos 2012, la parcela se encuentra incluida en el polígono de valoración 4, con los siguientes datos:

- MBC2: 650 €/m² y MBR3: 800 €/m².
- VRB: 728 €/m².
- Uso predominante: vivienda libre
- Aprovechamiento medio: 1,02 m²/m²

Así mismo, la Parcela P se encuentra enclavada de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana en una zona diferenciada A de 2,4 hectáreas de superficie, que cuenta con una única calificación urbanística con aprovechamiento lucrativo “2 - Edificación entre medianerías”, que permite una edificabilidad en parcela de 0,7 m²/m² de uso residencial unifamiliar (vivienda libre) salvo las parcelas colindantes a la Avda. Constitución que forman un conjunto con una superficie total de 1.500 m² en las que se permite una edificabilidad en parcela de 0,7 m²/m² de uso residencial unifamiliar (vivienda libre) y de 0,7 m²/m² de uso de comercial en planta baja.

El zona A tiene, además, las siguientes características:

- Superficie de suelo de viales, zonas verdes y dotacional público ya implantado: 9.000 m².
- Superficie de suelo parcelas con calificación “2 - Edificación entre medianerías”: 14.680 m².



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



1. Legislación aplicable y momento al que debe referirse la valoración.

- Se trata de un expediente de expropiación forzosa, por lo que entra dentro del ámbito de aplicación del régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de acuerdo con lo establecido en su **artículo 34.1.b)**.
- Así mismo, de conformidad con el apartado 1 de la Disposición transitoria tercera del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 resultan de aplicación las reglas de valoración contenidas en esta ley al tratarse de un expediente incluido en su ámbito material de aplicación e iniciado a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- En lo relativo al momento al que debe referirse la valoración, de acuerdo con el artículo 34.2.b) del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, debe considerarse la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio que, a la vista del procedimiento que se describe en el enunciado, se corresponde con el momento en que se requiere al propietario para que presente la hoja de aprecio: el **16 de noviembre de 2016**.
- Además de los criterios recogidos en el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en la valoración se considerará lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



2. Criterios de valoración.

- La parcela P está clasificada de acuerdo con el planeamiento general municipal como suelo urbano y, según la información disponible, se entiende que cumple las condiciones que recoge el artículo 21.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, y puede considerarse como **suelo en situación básica en urbanizado**.
- Así mismo, la parcela **no está edificada**, por lo que se deberá atender a lo dispuesto en el artículo 37.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.
- La parcela P tiene atribuida la calificación de dotacional público para servicios urbanos, sin estar incluida en ninguna unidad de ejecución que permita el desarrollo de una actuación integrada, es decir, que no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, por lo que se le deberá atribuir a efectos de la valoración la **edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo** en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
- La valoración será el resultado de aplicar a la referida edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo el **valor de repercusión** del uso mayoritario, determinado por el método residual estático y multiplicado por la superficie de los terrenos objeto de la valoración.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



3. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

• Para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en primer lugar, se debe delimitar este ámbito de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011 y, en segundo lugar, aplicar la expresión del artículo 21 del referido Reglamento.

3.1. Delimitación del ámbito espacial homogéneo.

• De acuerdo con los datos del enunciado la Parcela P se encuentra enclavada en una **zona diferenciada A** de 2,4 hectáreas de superficie, con una única calificación urbanística con aprovechamiento lucrativo "2 - Edificación entre medianerías", por lo que de acuerdo con el artículo 20.3 del Reglamento, puede tomarse como el **ámbito espacial homogéneo** ya que se trata de una zona que dispone de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permiten identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, sin que deba tenerse en cuenta el polígono de valoración de la ponencia de valores a estos efectos.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



3.2. Determinación de la edificabilidad media.

• Como se indicaba anteriormente, debe aplicarse la siguiente expresión del artículo 21 del Reglamento de Valoraciones:

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

• Donde:

- **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.
- Según los datos del enunciado, el planeamiento prevé dos usos en el ámbito espacial homogéneo: uso residencial unifamiliar (vivienda libre), con una edificabilidad en parcela de **0,7 m²/m²** en la totalidad de las parcelas con calificación "2 - Edificación entre medianerías" que comprenden una superficie de **14.680 m²**; y un uso comercial en planta baja (complementario del uso residencial) en las parcelas colindantes a la Avda. Constitución con una edificabilidad en parcela de **0,7 m²/m²** en un conjunto que tiene una superficie total de **1.500 m²**.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4

- Por tanto, se identifican las siguientes edificabilidades, E_i , y superficies, S_i :
 - Uso residencial unifamiliar (vivienda libre):
 - $E_1 = 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $S_1 = 14.680 \text{ m}^2$
 - Uso comercial en planta baja:
 - $E_1 = 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $S_1 = 1.500 \text{ m}^2$
 - VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i , en euros por metro cuadrado de edificación.
 - VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.
 - Se debe disponer de valores de repercusión para los dos usos identificados, residencial unifamiliar (vivienda libre) y comercial en planta baja, por lo que procede determinarlos por el método residual estático a partir de los datos del enunciado aplicando la fórmula del artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



- artículo 22 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011:

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

- Donde:

- **VRS** = Valor de repercusión del suelo del uso considerado.
- **Vv** = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado.
- **K** = Coeficiente de gastos y beneficios de la promoción.
- **Vc** = Valor de la construcción.

- Para determinar el valor de repercusión de uso residencial se adoptan los siguientes valores:

- Como valor en venta **Vv**, 1.900 €/m², según el estudio de mercado.
- Como coeficiente **K**, al indicarse en el enunciado que se encuentra en un entorno de dinámica inmobiliaria media, de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones se fija un coeficiente de **1,40**.
- Como valor de la construcción **Vc**, se toma **620 €/m²** ya que, según el enunciado, incluye todos los gastos necesarios para materializar la edificación.

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



• Con lo que, aplicando la referida fórmula, se obtiene el siguiente **valor de repercusión de uso residencial**:

$$\bullet VRS_1 = (1.900 / 1,40) - 620 = 737,14 \text{ €/m}^2$$

• Que, al tratarse del uso mayoritario del ámbito espacial homogéneo se tomará también como valor de repercusión del uso de referencia, VRS_r .

• Para determinar el valor de repercusión de uso comercial se adoptan los siguientes valores:

- Como valor en venta V_v , 2.200 €/m², según el estudio de mercado.
- Como coeficiente K , al indicarse en el enunciado que se encuentra en un entorno de dinámica inmobiliaria media, de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones se fija un coeficiente de 1,40.
- Como valor de la construcción V_c , se toma 750 €/m² ya que, según el enunciado, incluye todos los gastos necesarios para materializar la edificación.

• Con lo que, aplicando la referida fórmula, se obtiene el siguiente **valor de repercusión de uso comercial**:

$$\bullet VRS_2 = (2.200 / 1,40) - 750 = 821,43 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4



- Siguiendo con las demás variables de la fórmula de la edificabilidad media:
 - **SA** = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.
 - Según el enunciado el ámbito comprende una superficie, **SA**, de 2,4 hectáreas, es decir, **24.000 m²**.
 - **SD** = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.
 - De acuerdo con el enunciado, se toma como **SD** la superficie suelo destinada a viales, zonas verdes y dotacional público ya implantados: **9.000 m²**.
- En consecuencia, la edificabilidad media (**EM**) del ámbito espacial homogéneo referido al uso residencial unifamiliar (vivienda libre) será:

$$EM = \frac{\frac{0,7 * 14.680 * 737,14}{737,14} + \frac{0,7 * 1.500 * 821,43}{737,14}}{24.000 - 9.000} = 0,763 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



EJERCICIO PRÁCTICO 16/11/2017_4

4. Resultado de la valoración.

•De acuerdo con lo anterior, el valor de la parcela P a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación será el resultado de aplicar a la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo de 0,763 m²/m², el valor de repercusión del uso mayoritario (residencial unifamiliar vivienda libre) de 737,14 €/m², y multiplicar por la superficie de los terrenos objeto de la valoración de 320 m², con lo que resulta:

$$\underline{V = 0,763 * 737,14 * 320 = 179.247,62 \text{ euros}}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_1



Sobre la unidad de ejecución UE1 en suelo urbanizable sectorizado del municipio M se inicia el 27 de septiembre de 2015 el procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación con objeto de materializar la distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

En la fecha de inicio del referido procedimiento los terrenos correspondientes a la UE1 se encuentran ocupados por campos de cultivo cuya explotación está en muchos casos abandonada por sus propietarios y el cultivo predominante en el entorno es el de labor seco con una renta media anual de explotación, aplicando medios técnicos normales de producción de 150 euros por hectárea.

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento M, aprobado definitivamente el 14 de enero de 2012, define la ordenación pormenorizada de la UE1.

De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, se establece un porcentaje de entrega a la Administración del 10% del aprovechamiento de la unidad de ejecución.

Como consecuencia de la insuficiencia de su aportación al Proyecto de Reparcelación, el propietario de la parcela aportada P3 no puede participar en la adjudicación de las parcelas resultantes por lo que es preciso proceder a determinar su valor.

Se pide: determinar el valor del suelo de la parcela aportada P3 en el contexto del Proyecto de Reparcelación de la UE1 a efectos de la fijación de la cuantía a satisfacer a su propietario.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_1



Datos a considerar:

La unidad de ejecución UE1, que comprende una superficie total de suelo 25.000 m², tiene las siguientes parcelas de entrada o aportadas a la reparcelación:

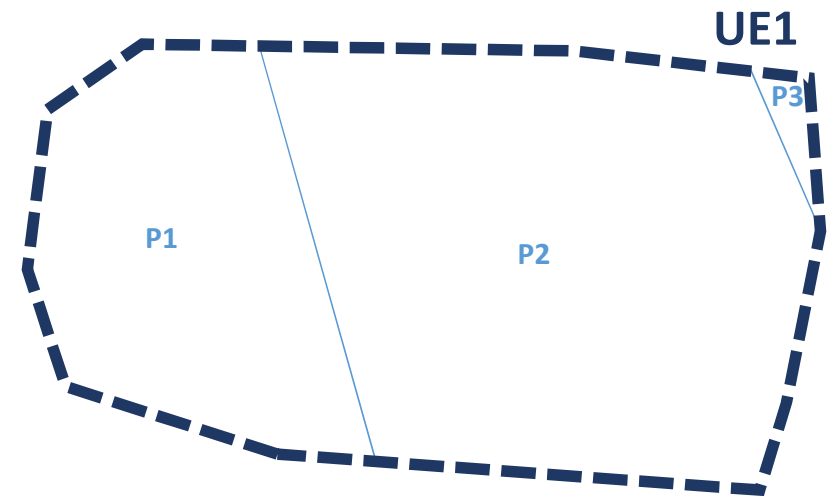
- Parcela P1. Superficie de suelo: 8.400 m²
- Parcela P2. Superficie de suelo: 16.500 m²
- Parcela P3. Superficie de suelo: 100 m².

La UE1 tiene como uso exclusivo residencial y está incluida en la norma de suelo urbanizable residencial Ensanche I, con un aprovechamiento máximo de 0,35 m²t/m²s referido al uso característico de vivienda libre.

Los costes de urbanización se han cuantificado en 1.050.000 euros, incluyendo todos los gastos necesarios para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

El entorno es de una dinámica inmobiliaria media y, de acuerdo con un reciente estudio de mercado, se registra un valor en venta de vivienda libre nueva de 1.600 €/m².

El costes de construcción de vivienda en la zona se pueden cuantificar en 620 €/m², incluyendo todos los gastos necesarios para su materialización.



EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



El inmueble H está afectado por un expediente de expropiación forzosa, iniciado el 14 de abril de 2015, siendo la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio, el 7 de octubre de 2015.

El inmueble está conformado por una parcela 2.000 m² de suelo clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio M como suelo urbano consolidado sin deberes y cargas de urbanización pendientes. Sobre la parcela se encuentra una nave industrial de 1.500 m² de superficie construida edificada en el año 2001 y en un estado de conservación normal.

La edificación existente en la parcela C fue declarada en situación de fuera de ordenación como consecuencia del referido Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 23 de marzo de 2011, en el que se estableció un nuevo uso residencial en el área. De acuerdo con el planeamiento vigente, la parcela tiene asignada una edificabilidad neta de 1,5 m²/m² de uso residencial en vivienda plurifamiliar manzana cerrada.

Un estudio de mercado reciente basado en información estadística significativa realizado en el entorno fija un valor en venta de la vivienda nueva de 2.500 €/m².

El total de gastos de construcción para materializar la edificación residencial sobre la parcela se pueden cifrar en 700 €/m².

Se pide: Determinar el valor de inmueble H a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



Datos a considerar:

Se disponen de los siguientes testigos de oferta en la misma zona del inmueble, del segundo semestre de 2015:

Uso	Tipología edificatoria	Superficie construida (m ²)	Fecha construcción	Estado de conservación	Valor en venta (euros)
Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.700	2012	Normal	975.000
Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.200	1990	Normal	500.000
Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.500	2010	Normal	800.000
Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.150	2001	Regular	450.000
Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.600	2010	Normal	980.000
Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.300	2012	Normal	720.000

Se considera que los valores reales de mercado en el año 2015 son inferiores a los valores medios de oferta en un 10%.

El valor de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, se estima en el 40% en el caso de las naves industriales.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3

EXAMEN 2009 ADAPTACIÓN



Los inmuebles C y D, sitos en el término municipal XY, están afectados por un expediente de expropiación forzosa, iniciado el **1 de mayo de 2015**, siendo la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio, en ambos casos, el **30 de noviembre de 2015**.

El inmueble C se trata de una parcela de superficie: 1.800 m², sin explotación alguna, clasificada urbanísticamente como suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados, Sector II Residencial, sin que se haya aprobado el planeamiento de desarrollo correspondiente.

El inmueble D se trata de un solar de 850 m², clasificado como suelo urbano consolidado, uso residencial plurifamiliar (vivienda libre), tipología manzana cerrada y una edificabilidad máxima, sobre rasante, de 1 m²/m², permitiendo el planeamiento el uso de garaje bajo rasante, con un máximo de 1 plaza por cada 85 m² edificados sobre rasante.

Se pide:

- 1. Determinar el valor de inmueble C a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación y cuantificar, en su caso, la indemnización por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.**
- 2. Determinar el valor de inmueble D a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación.**

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3

EXAMEN 2009 ADAPTACIÓN



Datos a considerar (I):

- El Plan de Ordenación Municipal del municipio XY fue aprobado definitivamente el 12 abril de 2006 y publicado en el BOP correspondiente, el 6 de junio del mismo año. El planeamiento no fija plazos de ejecución.
- El sector en el que se incluye el inmueble C tiene un aprovechamiento de 0,8 m²/m², para uso residencial colectivo (vivienda libre) y, de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, se establece un porcentaje de entrega a la Administración del 15% del aprovechamiento.
- El valor en venta según estudio de mercado reciente es de 1.400 €/m² y los costes de construcción, incluyendo todos los gastos para su materialización son de 700 €/m².
- En la comarca agraria en la que se encuentra la parcela C predomina el pastizal, un tipo de explotación que, atendiendo a las características físicas de dicha parcela, sería susceptible de ser implantada en la misma y obtener, aplicando unos medios normales de producción, una renta anual de 50 €/ha.
- El entorno del inmueble C está caracterizado por contar con una población de 12.000 habitantes en un núcleo de población situado a menos de 4 km en línea recta y un conjunto de núcleos de población a más de 4 km y menos de 40 km de distancia en línea recta o 50 minutos de trayecto, con un total de 350.000 habitantes.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3

EXAMEN 2009 ADAPTACIÓN



Datos a considerar (II):

- Se dispone de datos de ofertas, a la fecha de la tasación, de la zona de inmuebles comparables al inmueble D, obteniendo como resultado del estudio de mercado realizado, los siguientes valores:
 - Valor para uso vivienda = 1.400 €/m².
 - Valor de plaza de garaje = 15.000 €/plaza (superficie media por plaza 30 m²)
- Los costes de construcción (coste de ejecución por contrata) en la zona son:
 - Coste de construcción de vivienda: 600 €/m².
 - Coste de construcción de garajes bajo rasante: 300 €/m².
- Gastos necesarios medios del mercado son del 20% del coste de construcción.
- **El entorno se caracteriza por una dinámica inmobiliaria muy escasa.**
- Se considera que no existen deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_4



Una actuación expropiatoria afecta a unos terrenos (P) que no tienen asignada edificabilidad o uso privado por el plan urbanístico municipal que está enclavados en un ámbito homogéneo urbanísticamente de 12 hectáreas de suelo que se representa en el esquema que figura a continuación por la línea discontinua.

De acuerdo con el esquema, el ámbito tiene dos tipos de manzanas:

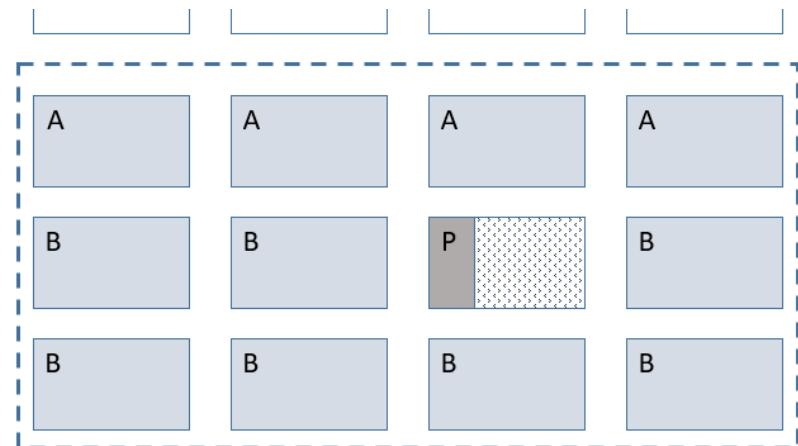
Manzana tipo A: Superficie suelo: 6.000 m²;
Edificabilidad VL: 5 m²/m²; Edificabilidad Comercial: 1 m²/m².

Manzana tipo B: Superficie suelo: 6.000 m²;
Edificabilidad VL: 4 m²/m².

Otros datos a considerar:

- Superficie total de suelo destinado a viales y a dotaciones públicas ya implantadas: 52.000 m².
- Superficie de suelo P a obtener por expropiación: 2.000 m².
- Valores en venta de obra nueva: VL: 2.500 €/m²; Comercial: 3.000 €/m².
- Costes de construcción: VL: 850 €/m²; Comercial: 1.000 €/m². Incluye todos los gastos necesarios.
- Entorno de dinámica inmobiliaria media.

Se pide: determinar el valor de los terrenos (P) a los efectos de determinar el justiprecio expropiatorio.





ESCUELA DE OPOSITORES IA SESIÓN PRÁCTICA VALORACIÓN EN EL ÁMBITO DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (3)

MIGUEL BAIGET LLOMPART_18.01.18

Subdirección General de Política de Suelo
Ministerio de Fomento