

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 (4)

MIGUEL BAIGET LLOMPART_08.03.18

Subdirección General de Política de Suelo
Ministerio de Fomento

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:

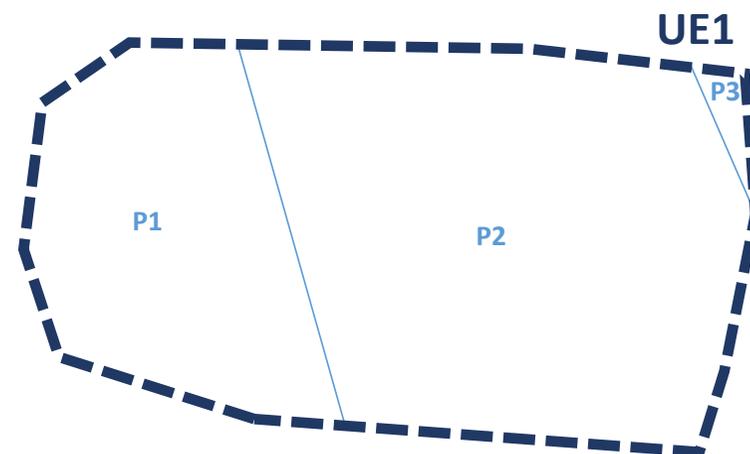
- Parcela P1. Superficie de suelo: 8.400 m²
- Parcela P2. Superficie de suelo: 16.500 m²
- Parcela P3. Superficie de suelo: 100 m².

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_1



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

- Se trata de determinar el valor del suelo de la parcela aportada P3 que no puede participar en la adjudicación de las parcelas resultantes como consecuencia de la insuficiencia de la aportación, con lo que procede aplicar lo dispuesto en el artículo 40.2 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU 2015).
- Por lo tanto, se encuentra dentro del ámbito de aplicación del régimen de valoraciones del TRLSRU, según lo establecido en su **artículo 34.1.a)**.
- Así mismo, de acuerdo con la Disposición transitoria tercera.1 del TRLSRU 2015 resultan de aplicación las reglas de valoración contenidas en esta ley al tratarse de un expediente incluido en su ámbito material e iniciado a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, al iniciarse el **27 de septiembre de 2015** el procedimiento de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Esta misma fecha, **27 de septiembre de 2015**, deberá tomarse como el momento al que debe referirse la valoración, de acuerdo con el artículo 34.2.a) del TRLSRU 2015, ya que es la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que motiva la operación de reparto de beneficios y cargas.
- Además de los criterios del TRLSRU 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 (en adelante RVLS 2011).

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_1



2. Criterios de valoración.

•Según el citado artículo 40.2 del TRLSRU 2015 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.

•Por tanto, debe valorarse el suelo como urbanizado (no edificado), según lo dispuesto en el artículo 36.1 del TRLSRU 2015: aplicar el valor de repercusión del suelo obtenido por el **método residual estático** a los usos y edificabilidades de referencia. Una vez obtenido este valor, se deducirán los gastos de urbanización incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

3. Edificabilidad y uso de referencia.

•De acuerdo con el enunciado, la unidad de ejecución UE1 tiene un aprovechamiento máximo de $0,35 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ referido al uso característico de vivienda libre, que aplicado sobre la superficie de la parcela P3 de 100 m^2 tendría un aprovechamiento total de 35 m^2 de uso vivienda libre.

•Dado que, según el enunciado, la legislación urbanística de aplicación establece un porcentaje de entrega a la Administración del 10% del aprovechamiento de la unidad de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación y la **edificabilidad de referencia** para la valoración debe ser el 90% de los 35 m^2 , es decir, **$31,5 \text{ m}^2$** del uso característico vivienda libre.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_1



4. Cálculo del valor de repercusión por el método residual estático.

• De acuerdo con el artículo 22 del RVLS 2011, el valor de repercusión del suelo de cada uso, se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

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

• 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 del uso vivienda libre se adoptan los siguientes valores:

- Como valor en venta **Vv**, se toma el que se indica en el enunciado obtenido de un reciente estudio de mercado: **1.600 €/m²**.
- 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 de la Ley de Suelo se toma un coeficiente de **1,40**.
- Como valor de la construcción, **Vc**, se toman los costes de construcción de vivienda en la zona que se indican en el enunciado de **620 €/m²**, que incluye todos los gastos necesarios para su materialización.

• En consecuencia, resulta un valor de repercusión de uso vivienda libre de:

$$\bullet VRS = (1.600 / 1,40) - 620 = 522,86 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_1



5. 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 la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo:

$$\bullet V_s = 31,5 * 522,86 = 16.470,09 \text{ euros}$$

6. Resultado de la valoración.

•Finalmente, deben deducirse los gastos de urbanización incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo. A tal efecto, se toman, de acuerdo con el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011 los siguientes valores:

- Como tasa libre de riesgo (TLR), 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 el momento al que debe referirse la valoración: **0,641%** (septiembre de 2015), es decir, el **0,00641** en tanto por uno.
- Como prima de riesgo (PR), se toma el correspondiente a edificios de primera residencia del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo: **8%**, es decir, **0,08** en tanto por uno.
- Como gastos de urbanización (G), se toma la parte proporcional que corresponde a la parcela, por superficie, a partir del dato del enunciado de 1.050.000 euros, es decir:

$$G = 1.050.000 * 100 / 25.000 = 4.200,00 \text{ euros}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_1



6. Resultado de la valoración (cont.).

•En consecuencia, el valor de 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 es:

$$V = V_s - G * (1 + TLR + PR)$$

$$V = 16.470,09 - 4.200,00 * 1,08641 = 11.907,17 \text{ euros}$$

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_2



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 (en adelante, TRLS 2015), 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 TRLSRU 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 2015, debe considerarse la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio que, según se indica en el enunciado es el **7 de octubre de 2015**.
- Además de los criterios recogidos en el TRLSRU 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 (en adelante, RVLS 2011).

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



2. Criterios de valoración.

- El inmueble H está conformado por una parcela de suelo clasificada como suelo urbano consolidado y, según la información disponible, se entiende que cumple las condiciones que recoge el artículo 21.3 del TRLSRU 2015, y puede considerarse como **suelo en situación básica en urbanizado**.
- Así mismo, sobre la parcela se encuentra una nave industrial, es decir, se trata de **suelo urbanizado edificado**, por lo que, según el artículo 37.2 del TRLSRU 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 TRLSRU 2015 aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



3. Cálculo por el método de comparación.

• La edificación existente es una nave industrial por lo que deben utilizarse testigos comparables que cumplan las condiciones requeridas en el artículo 24 del RVLS 2011, tomando para aplicar el método de comparación los seis testigos de oferta que se aportan en el enunciado:

Número de testigo	Uso	Tipología edificatoria	Superficie construida (m ²)	Fecha construcción	Estado de conservación	Valor en venta (euros)
1	Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.700	2012	Normal	975,000
2	Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.200	1990	Normal	500,000
3	Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.500	2010	Normal	800,000
4	Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.150	2001	Regular	450,000
5	Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.600	2010	Normal	980,000
6	Industrial	Nave de fabricación en una planta	1.300	2012	Normal	720,000

• 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 Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011 aplicando la fórmula recogida en su artículo 24.2:

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

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



3. Cálculo por el método de comparación (cont.).

• Se toman los siguientes valores:

- 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 10%, por lo que se aplicará un coeficiente de **0,90** 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 **40%** en el caso de naves industriales (**0,4** en tanto por uno).
- β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración. Se trata de una nave industrial del año 2001, es decir, tiene una antigüedad de 14 años ($2015 - 2001 = 14$). Dado que, de acuerdo con la tabla del Anexo III, puede tener una vida útil máxima de 35 años, su antigüedad es del 40% y, de acuerdo con el enunciado, está en un estado de conservación normal. 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 **0,2800**.
- β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de cada muestra.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



3. Cálculo por el método de comparación (cont.).

•Resultan los siguientes valores homogeneizados:

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	0,9	877.500	1.700	516,18	2012	9%	Normal	0,0491	0,2800	0,4	467,55
2	0,9	450.000	1.200	375,00	1990	71%	Normal	0,6071	0,2800	0,4	439,80
3	0,9	720.000	1.500	480,00	2010	14%	Normal	0,0798	0,2800	0,4	440,29
4	0,9	405.000	1.150	352,17	2001	40%	Regular	0,3880	0,2800	0,4	370,18
5	0,9	882.000	1.600	551,25	2010	14%	Normal	0,0798	0,2800	0,4	505,65
6	0,9	648.000	1.300	498,46	2012	9%	Normal	0,0491	0,2800	0,4	451,50

•La media aritmética del valor homogeneizado de los seis testigos arroja un valor de 445,83 €/m², que aplicado sobre los 1.500 m² de la nave industrial resulta un valor de **668.745,00 euros**.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



3. Cálculo por el método de comparación (cont.).

- Al tratarse de una **edificación fuera de ordenación**, de acuerdo con el artículo 35.3 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, su valor debe reducirse en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.
- Dado que debe aplicarse esta reducción únicamente a la parte del valor correspondiente a la construcción, se utilizará el factor F del 40% (0,4) de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad. En consecuencia, al 40% del valor debe aplicarse una reducción del 40% (porcentaje transcurrido de la vida útil), es decir, multiplicar por 0,6.
- Para ello se puede aplicar la siguiente expresión, para ello se aplica la siguiente expresión para determinar **el valor final del inmueble por comparación**:

$$V = V' * (1-F) + V' * F * (1 - Ant)$$

$$V = 668.745,00 * 0,6 + 668.745,00 * 0,4 * (1 - 0,4) = 561.745,80 \text{ euros}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



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. Edificabilidad y uso de referencia.

•De acuerdo con el enunciado, la parcela tiene asignada una edificabilidad neta de **1,5 m²/m²**, que aplicada sobre la superficie de suelo de **2.000 m²**, resulta una edificabilidad total de **3.000 m²** de uso residencial en vivienda plurifamiliar manzana cerrada.

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:

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

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



4. Cálculo por el método residual estático (cont.).

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

- Como valor en venta V_v , se toma, de acuerdo con el enunciado, el dato del estudio de mercado reciente basado en información estadística significativa realizado en el entorno, que fija un valor en venta de **2.500 €/m²**.
- Como coeficiente K de gastos y beneficios de la promoción, de acuerdo con el RVLS se fija un coeficiente de **1,40** al no disponer de datos que justifiquen su incremento o reducción dentro de la horquilla establecida.
- Como valor de la construcción, V_c , se toma el total de gastos de construcción para materializar la edificación residencial sobre la parcela que, de acuerdo con el enunciado, se pueden cifrar en **700 €/m²**.

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

$$VRS = (2.500 / 1,40) - 700 = 1.085,71 \text{ €/m}^2$$

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 la edificabilidad de uso residencial (**3.000 m²**) su respectivo valor de repercusión del suelo:

$$V = 3.000 * 1.085,71 = 3.257.130,00 \text{ euros}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_2



5. Resultado de la valoración.

•De acuerdo con lo anterior, el valor resultante del método residual estático sin consideración de la edificación existente (3.257.130,00 euros) es superior al obtenido por tasación conjunta del suelo y de la edificación existente por el método de comparación (561.745,80 euros), por lo que el valor del inmueble H a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación es:

$$V = 3.257.130,00 \text{ euros}$$

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_3



VALORACIÓN DEL 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 (en adelante, TRLSRU 2015), de acuerdo con lo establecido en su artículo 34.1.b).

• De acuerdo con el artículo 34.2.b) del TRLSRU 2015, el momento al que debe referirse la valoración es la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio que, según el enunciado, es el 30 de noviembre de 2015.

• El inmueble C se trata de una parcela clasificada urbanísticamente como suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados, pero **no** cumple las condiciones establecidas en el apartado 2 de la **Disposición transitoria tercera** del TRLSRU 2015 para aplicar la legislación anterior, ya que según la letra b) debe existir una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística, circunstancia que no se produce en el inmueble objeto de valoración ya que se indica que no se fijan plazos de ejecución.

• Además de los criterios recogidos en el TRLSRU 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 (en adelante, RVLS 2011).

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



2. Criterios de valoración.

- El inmueble C se trata de una parcela clasificada como suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados cuyo planeamiento de desarrollo aún no está aprobado, por lo que se entiende que **no** cumple las condiciones que recoge el artículo 21.3 del TRLSRU 2015 para ser considerado como urbanizado y, por tanto, debe ser considerado como **suelo en situación básica de rural** a los efectos de la valoración.
- En consecuencia, según el artículo 36.1 del TRLSRU 2015, los terrenos se tasarán mediante la **capitalización de la renta anual real o potencial**, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.
- Así mismo, el valor así obtenido podrá ser corregido al alza en función de **factores objetivos de localización** según se dispone en el referido artículo 36.1 del TRLSRU 2015 y se desarrolla en el artículo 17 del RVLS 2011.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



3. Aplicación del método de capitalización.

• Para aplicar el método de capitalización se determinará, en primer lugar, la renta real y la renta potencial de la explotación, en segundo lugar, se fijará el tipo de capitalización y, en tercer lugar, se aplicará la fórmula de capitalización más acorde al escenario de rentas.

3.1. Renta real y renta potencial.

• Según el enunciado, se entiende que la parcela no cuenta con ninguna explotación implantada en el momento de la valoración, en consecuencia, **la renta real tiene un valor nulo:**

$$R_{\text{real}} = 0.$$

• Por otro lado, se indica que se encuentra en una comarca agraria en la que predomina el pastizal de secano que, atendiendo a las características de la parcela, es un aprovechamiento que podría ser implantado, pudiendo obtenerse una renta anual de 50 €/ha. En consecuencia, dado que se indica que podría obtenerse esa renta aplicando medios normales de producción, puede ser considerada como **renta potencial**, con un escenario de rentas constantes:

$$R_{\text{potencial}} = 50 \text{ €/ha}$$

• Dado que la renta potencial es superior a la renta real se utiliza la renta potencial para aplicar el método de capitalización.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



3.2. Tipo de capitalización.

- De acuerdo con el artículo 12.1.b) del RVLS 2011 cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del RVLS 2011 según el tipo de cultivo o aprovechamiento.
- El tipo de capitalización general, r_1 , de acuerdo con el apartado 1 de la Disposición Adicional Séptima del TRLSRU 2015 será el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración, es decir, **4,69%** (en noviembre de 2015).
- Al tratarse de una explotación de pastizal, de acuerdo con la tabla del Anexo I del RVLS 2011, se toma el coeficiente corrector de **0,51**.
- En consecuencia, debe aplicarse el siguiente tipo de capitalización, r_2 :
$$r_2 = 4,69 * 0,51 = 2,3919\% \text{ (0,023919 en tanto por uno)}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



3.3. Resultado de la capitalización.

• Al tratarse de un escenario de renta constante se aplica la expresión del artículo 13.a) del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011:

$$\bullet V = R / r_2 = 50 / 0,023919 = 2.090,39 \text{ €/ha}$$

• Que, aplicado sobre la superficie de la parcela de 1.800 m² (0,18 ha), resulta un valor de:

$$\bullet V = 2.090,39 * 0,18 = 376,27 \text{ euros}$$

4. Corrección por factores objetivos de localización.

• De los tres factores de corrección que se recogen en el artículo 17 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo de 2011, de acuerdo con los datos del enunciado, procede aplicar únicamente el factor u_1 , por accesibilidad a núcleos de población que se calculará aplicando la siguiente expresión:

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

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



4. Corrección por factores objetivos de localización (cont.).

• Se adoptan los siguientes valores:

- P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia. Según dato del enunciado: **12.000 habitantes.**
- P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia o 50 minutos de trayecto. Según dato del enunciado: **350.000 habitantes.**

• En consecuencia, resulta el siguiente factor u_1 :

$$u_1 = 1 + [12.000 + 350.000/3] / 1.000.000 = 1,1287$$

5. Resultado de la valoración (inmueble C).

• De acuerdo con lo anterior, el valor del inmueble C a efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación será el resultado de aplicar al valor resultante de la capitalización, 376,27 euros, el factor corrector por localización, 1,1287, calculado anteriormente.

$$V = 376,27 * 1,1287 = 424,70 \text{ euros}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



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

•De acuerdo con lo indicado en el enunciado, se trata de suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados, pero aún no se ha aprobado el planeamiento de desarrollo correspondiente, en consecuencia, no se cumplen los requisitos que establece el artículo 38.1 del TRLSRU 2015. En particular, se entiende que no cumple la letra a), ya que al no tener planeamiento de desarrollo no cumple los requisitos exigidos para iniciar la actuación de nueva urbanización.

•En consecuencia, no procede la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



VALORACIÓN DEL 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 (en adelante, TRLSRU 2015), 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 TRLSRU 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 2015, debe considerarse la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio que, de acuerdo con el enunciado, es el **30 de noviembre de 2015.**

• Además de los criterios recogidos en el TRLSRU 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 (en adelante, RVLS 2011).

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



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 TRLSRU 2015, y puede considerarse como **suelo en situación básica en urbanizado**.

•De acuerdo con el artículo 37.1 del TRLSRU 2015, al tratarse de suelo urbanizado no edificado y tener atribuidos usos y edificabilidades por la ordenación urbanística, deben aplicarse sobre dichas edificabilidades los valores de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinados 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.

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 18/01/2018_3



4. Cálculo de 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 de los distintos usos, 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 18/01/2018_3



4. Cálculo de valores de repercusión por el método residual estático (cont.).

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

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

- Como valor en venta Vv se toma **1.400 €/m²** de acuerdo con el estudio de mercado indicado en el enunciado.
- Como coeficiente K , de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo se fija un coeficiente de **1,20** al tratarse de un entorno de muy escasa dinámica inmobiliaria.
- Como valor de la construcción Vc , de acuerdo con los datos disponibles, es 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:

$$VRS = (1.400 / 1,20) - 720 = 446,67 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



4. Cálculo de valores de repercusión por el método residual estático (cont.).

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

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

- Como valor en venta Vv 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 coeficiente K , de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo se fija un coeficiente de **1,20** al tratarse de un entorno de muy escasa dinámica inmobiliaria.
- Como valor de la construcción Vc , de acuerdo con los datos disponibles, es 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 **360 €/m²**.

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

$$VRS = (500 / 1,20) - 360 = 56,67 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_3



5. Resultado de la valoración (inmueble D).

•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:

$$V = 850 * 446,67 + 300 * 56,67 = 396.670,50 \text{ euros}$$

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:

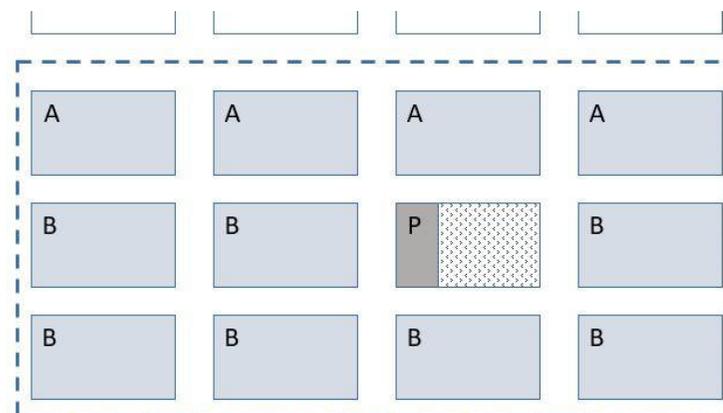
Manzana tipo A: Superficie suelo: 6.000 m²;
Edificabilidad VL: 5 m²/m²; Edificabilidad Comercial: 1 m²/m².

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.



EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_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 (se entiende que se aplica la legislación vigente, ya que no se aportan datos concretos en el enunciado).
- 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. En el enunciado no se aportan datos al respecto.
- 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 18/01/2018_4



2. Criterios de valoración.

- Los terrenos objeto de la valoración P 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, no se recoge en el enunciado la existencia de edificaciones sobre los terrenos, por lo que se entiende que se trata de **suelo urbanizado no edificado**, 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.
- Se indica que los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por el plan urbanístico municipal, 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 18/01/2018_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 un ámbito homogéneo urbanísticamente de 12 hectáreas de suelo, en las que se ubican 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.

• Se entiende que este ámbito cumple las condiciones para ser considerado, de acuerdo con el artículo 20.3 del Reglamento, 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.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_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: **VL** (vivienda libre), con una edificabilidad de **5 m²/m²** en las 4 manzanas "tipo A" y una edificabilidad de **4 m²/m²** en las 7 manzanas "tipo B"; y un **uso comercial** con una edificabilidad de **1 m²/m²** en las 4 manzanas "tipo A".

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_4



- Por tanto, se identifican las siguientes edificabilidades, E_i , y superficies, S_i :
 - Uso VL (vivienda libre):
 - Manzanas "tipo A": $E_1 = 5 \text{ m}^2/\text{m}^2$; $S_1 = 24.000 \text{ m}^2$
 - Manzanas "tipo B": $E_2 = 4 \text{ m}^2/\text{m}^2$; $S_2 = 42.000 \text{ m}^2$
 - Uso comercial:
 - Manzanas "tipo A": $E_3 = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$; $S_3 = 24.000 \text{ m}^2$
 - 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, VL (vivienda libre) y comercial, 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 18/01/2018_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 VL se adoptan los siguientes valores:

- Como valor en venta **Vv**, **2.500 €/m²**, según enunciado.
- 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 **850 €/m²** ya que, según el enunciado, incluye todos los gastos necesarios para materializar la edificación.

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_4



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

$$\bullet VRS_1 = (2.500 / 1,40) - 850 = 935,71 \text{ €/m}^2$$

• 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**, **3.000 €/m²**, según el enunciado.
- 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 **1.000 €/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**:

$$\bullet VRS_2 = (3.000 / 1,40) - 1.000 = 1.142,86 \text{ €/m}^2$$

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_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 12 hectáreas, es decir, **120.000 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 y dotacional público ya implantados: **52.000 m²**.
- En consecuencia, la edificabilidad media (**EM**) del ámbito espacial homogéneo referido al uso residencial unifamiliar (vivienda libre) será:

$$EM = \frac{\frac{5,0 * 24.000 * 935,71}{935,71} + \frac{4,0 * 42.000 * 935,71}{935,71} + \frac{1,0 * 24.000 * 1.142,86}{935,71}}{120.000 - 52.000} = 4,666$$

4,666 m²/m² (VL)

EJERCICIO PRÁCTICO 18/01/2018_4



4. Resultado de la valoración.

•De acuerdo con lo anterior, el valor de los terrenos (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 $4,666 \text{ m}^2/\text{m}^2$, el valor de repercusión del uso mayoritario (VL, vivienda libre) de $935,71 \text{ €/m}^2$, y multiplicar por la superficie de los terrenos objeto de la valoración de 2.000 m^2 , con lo que resulta:

$$\underline{V = 4,666 * 935,71 * 2.000 = 8.732.045,72 \text{ euros}}$$

EJERCICIO PRÁCTICO 08/03/2018_1



Los inmuebles F y G están situados en el casco histórico del municipio M en parcelas, en ambos casos, de una superficie de 2.000 m² de suelo, dotadas de todas las infraestructuras y servicios urbanos de acuerdo con la legislación urbanística y según lo previsto en los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística de aplicación.

El inmueble F comprende un edificio de viviendas de 3.200 m² de superficie construida que se compone, de acuerdo con su división horizontal, de un total de 20 viviendas.

Sobre una de las viviendas, de 120 m² de superficie construida incluyendo su parte proporcional de elementos comunes, está constituido un derecho de usufructo vitalicio a favor de una persona de 55 años de edad.

El inmueble G se trata de un solar no edificado. Las dos parcelas se encuentran afectadas por un expediente de expropiación forzosa, iniciado el 4 de mayo de 2015, siendo la fecha de iniciación de expediente individualizado de justiprecio, el 15 de octubre de 2015.

Se pide, a los efectos de la fijación del justiprecio en la expropiación:

- 1. Determinar el valor del inmueble F.**
- 2. Determinar el valor que corresponde al derecho de usufructo vitalicio.**
- 3. Determinar el valor del inmueble G**

EJERCICIO PRÁCTICO 08/03/2018_1



Datos a considerar (1):

En las dos parcelas el planeamiento permite una edificabilidad neta de 2 m² y entre los usos previstos, el más probable y atractivo por las características del mercado en el entorno es el de oficinas en todas sus plantas.

Se disponen de los siguientes testigos de mercado en la misma zona del inmueble:

Número de testigo	Tipo testigo	Toma de datos	Uso	Tipología	Superficie construida* (m ²)	Fecha construcción	Estado de conservación	Valor en venta (euros)
1	Dato transacción real	Segundo semestre 2015	Residencial	Vivienda colectiva	150	1970	Normal	420.000
2	Datos oferta	Segundo semestre 2015	Residencial	Vivienda colectiva	95	1985	Regular	250.000
3	Datos oferta	Segundo semestre 2014	Residencial	Vivienda colectiva	175	1965	Normal	550.000
4	Datos oferta	Segundo semestre 2015	Residencial	Vivienda colectiva	120	2001	Normal	450.000
5	Dato transacción real	Segundo semestre 2014	Residencial	Vivienda colectiva	130	2005	Normal	380.000
6	Datos oferta	Segundo semestre 2015	Residencial	Vivienda colectiva	105	2002	Normal	400.000

*Incluye en todos los casos la parte proporcional de elementos comunes.

Se considera que los valores reales de mercado residencial en la zona en los años 2014 y 2015 son inferiores a los valores medios de oferta en un 10% y los precios han experimentado un incremento entre estos dos años del 3%.

El valor de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, se estima en el 30% en el caso de las viviendas y el entorno tiene una dinámica inmobiliaria media.

EJERCICIO PRÁCTICO 08/03/2018_1



Datos a considerar (2):

Un estudio de mercado reciente basado en información estadística significativa realizado en el entorno fija un valor en venta de las oficinas de nueva construcción en la zona de 3.200 €/m².

El inmueble F está construido en 1970 y se encuentra en un estado de conservación normal. De acuerdo con el planeamiento está sujeto a un grado de protección que obliga a la conservación de determinados elementos constructivos.

El importe total de los gastos de construcción necesarios para materializar la edificación de oficinas se puede cifrar en 730 €/m².

En el caso del inmueble F, se estima que deberían considerarse 70 €/m² adicionales derivados de las referidas obligaciones de conservación que exigen adoptar determinadas soluciones constructivas que implican un mayor coste y considerando los trabajos de demolición parcial del edificio existente.

EJERCICIO PRÁCTICO 08/03/2018_2



El 20 de diciembre de 2015 se inicia el expediente de expropiación forzosa para la construcción de una nueva infraestructura de transporte en el municipio M.

El 15 de diciembre de 2016 se requiere al titular de la parcela P, afectada por la expropiación, para que presente la correspondiente hoja de aprecio.

La parcela P tiene 2.000 m² está clasificada como suelo urbano y, en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio aprobado definitivamente en mayo de 2015 está incluido en un ámbito de renovación de la urbanización a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior. En virtud de esta operación de transformación urbanística, al titular de la parcela P le corresponde un aprovechamiento patrimonializable de 2.500 m² del uso característico de vivienda libre en tipología de vivienda plurifamiliar y, en el desarrollo de la operación, le corresponde satisfacer un total de 300.000 euros en concepto de gastos de urbanización.

En la actualidad no se ha iniciado ningún tipo de actuación encaminada al desarrollo efectivo del proceso de transformación urbanística.

La parcela P no cuenta con edificación alguna.

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

EJERCICIO PRÁCTICO 08/03/2018_2



Datos a considerar:

De acuerdo con el planeamiento urbanístico anterior al Plan General de Ordenación Urbana vigente, sobre la parcela P, se podía edificar una vivienda unifamiliar de 300 m² de superficie construida.

De acuerdo con un estudio de mercado inmobiliario estadísticamente significativo realizado en la misma zona, se establecen los siguientes valores en venta de los siguientes productos inmobiliarios de obra nueva:

	2015	2016
Vivienda unifamiliar	2.200 €/m ²	2.250 €/m ²
Vivienda plurifamiliar	2.850 €/m ²	2.910 €/m ²

El coste de construcción en la zona en los últimos años se ha situado en 800 €/m² para vivienda unifamiliar y en 700 €/m² para vivienda plurifamiliar, incluyendo todos los gastos necesarios para materializar la edificación.

El municipio M se caracteriza por tener una escasa dinámica inmobiliaria.

El rendimiento de la deuda pública de plazo entre dos y seis años se situó en 0,597% (diciembre 2015) y 0,078% (diciembre 2016).

El valor promedio de los datos anuales de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores se situó en 4,69% (diciembre 2015) y 3,67% (diciembre 2016).



ESCUELA DE OPOSITORES IA SESIÓN PRÁCTICA VALORACIÓN EN EL ÁMBITO DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA (4)

MIGUEL BAIGET LLOMPART_08.03.18

Subdirección General de Política de Suelo
Ministerio de Fomento