

GRUPO II

22

CRITERIOS LEGALES DE VALORACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIONES Y OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS. VALORACIONES URBANÍSTICAS. MÉTODOS. TIPOS DE VALOR. LEGISLACIÓN.

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA.

Desde la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, los criterios de valoración recogidos en las sucesivas leyes estatales de suelo serán de aplicación en todas las expropiaciones cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que las legitime.

Actualmente, estos criterios de valoración se recogen en el:

- RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**. (TRLSRU 2015).
- Y, en el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo**. (RVLS 2011).

Tres aspectos a considerar: determinar en qué supuestos resulta de aplicación, fijar el momento de referencia de las valoraciones y entender la articulación del régimen de valoraciones en función de la situación básica de los terrenos.

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA.

Aplicación régimen valoraciones. DT3^a.1 TRLSRU 2015:

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

ÁMBITO DE APLICACIÓN: Art. 34.1 del TRLSRU 2015:

Las valoraciones se rigen por el TRLSRU cuando se trate de:

- a) Reparcelaciones en defecto de acuerdo entre los sujetos afectados.**
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.**
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.**
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.**

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA.

FECHA DE REFERENCIA DE LA VALORACIÓN

Art. 34.2. TRLSRU2015. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) En caso de reparcelaciones en defecto de acuerdo, a la **fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.**
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de **iniciación del expediente de justiprecio individualizado** o de **exposición al público del proyecto de expropiación** si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la **iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber** que la motive.
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al **momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.**

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA.

SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo abandona la clasificación urbanística para articular el régimen de valoraciones, argumentando en su Exposición de Motivos:

*«Con independencia de las ventajas que pueda tener la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento, lo cierto es que es una **técnica urbanística**, por lo que no le corresponde a este legislador juzgar su oportunidad. Además, **no es necesaria** para fijar los criterios legales de valoración del suelo. Más aún, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente al legislador estatal, la clasificación **ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo**, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional.»*

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA.

SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO

El TRLSRU parte de dos situaciones básicas del suelo para establecer el régimen de valoraciones:

- **Suelo rural:** aquél que **no** está funcionalmente integrado en la trama urbana (art. 21.2 TRLSRU).
- **Suelo urbanizado:** el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización (art. 21.3 TRLSRU).

«Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo [el urbanizado] dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.» Exposición de Motivos Ley 8/2007.

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA.

Está en situación de **SUELO RURAL**: (art. 21.2 TRLSRU)

- a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos **excluidos** de dicha transformación por la **legislación** de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal **protección** conforme a la **ordenación** territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y **cuantos otros prevea la legislación** de ordenación territorial o urbanística.
- b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA.

Está en situación de **SUELO URBANIZADO**: (art. 21.3 TRLSRU)

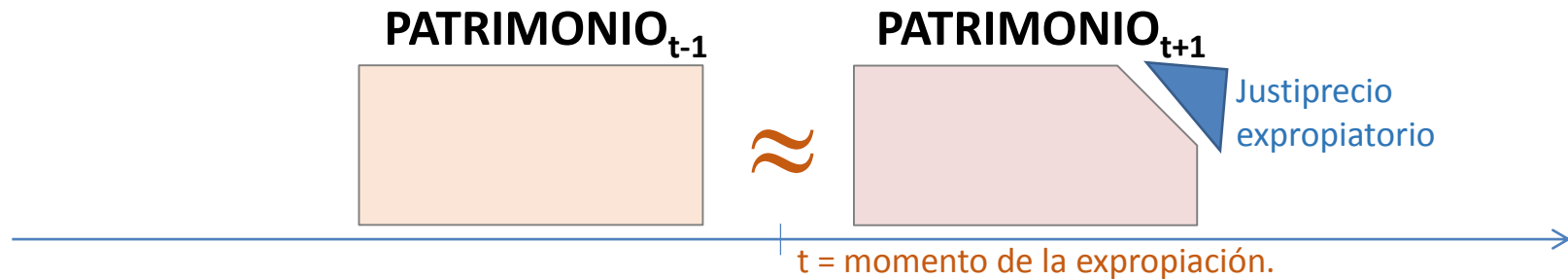
El que, estando **legalmente integrado en una malla urbana** conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

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

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

I. VALORACIONES URBANÍSTICAS Y VALORACIONES CON FINALIDAD EXPROPIATORIA.

Principio indemnizatorio: Art. 33 CE: «*Nadie podrá ser privado de sus bienes sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes*»



Art. 36.1 LEF1954: «*Las tasaciones se efectuarán con arreglo al valor que tengan los bienes o derechos expropiables al tiempo de iniciarse el expediente de justiprecio, sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro*».

Art. 11.2 TRLSRU2015: «*La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda...*»

II. MÉTODOS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

Método de COMPARACIÓN. Principio de sustitución. El valor de un inmueble es equivalente a otros de similares características sustitutivas de aquel. Con este método obtendremos el valor más probable de un inmueble comparando los precios de **inmuebles similares** de la misma zona del inmueble a valorar. **Homogeneización.**

Método RESIDUAL. Valor del suelo edificable o, en general, para **inmuebles sujetos a transformación o promoción.** El método consiste en restar del valor del producto inmobiliario el conjunto de costes necesarios para la transformación y un margen de gastos y beneficios generales asociados a la actividad de promoción. **Estático y Dinámico.**

Método de CAPITALIZACIÓN. Inmuebles que se encuentren o puedan encontrarse **en explotación económica** o puedan ser **susceptibles de producir rentas.** El valor viene determinado por el valor presente de todas las rentas futuras imputables al inmueble, a través de la aplicación de un determinado tipo de capitalización o actualización.

[Método del COSTE. Sirve para determinar el valor de la construcción. consiste en determinar el coste de reposición de la construcción o la suma de los importes de la construcción del edificio que vamos a valorar a precios actuales, deduciendo de este valor la depreciación por su estado actual.]

II. MÉTODOS DE VALORACIÓN INMOBILIARIA

VALOR UNITARIO Y VALOR DE REPERCUSIÓN

Antes de detallar los métodos de valoración del TRLSRU 2015, resulta oportuno recordar los conceptos de valor de repercusión y valor unitario de suelo. Se trata, simplemente, de dos formas distintas de cuantificar el valor del suelo:

- **Valor unitario del suelo (VU):** se refiere a considerar el valor de suelo por la superficie del solar o terreno, y se expresa en euros por m² de suelo.
- **Valor de repercusión del suelo (VR):** Se refiere a considerar el valor del suelo en función del techo edificable, es decir, el valor de suelo repercutible a cada m² de edificabilidad materializable en el terreno. Se expresa en euros por m² de edificación o de techo.

La relación entre ambos valores viene dada por la edificabilidad (**e**) expresada en m² de techo por m² de suelo que pueda materializarse en la parcela:

$$\mathbf{VU} \text{ (€/m}^2\text{s)} = \mathbf{VR} \text{ (€/m}^2\text{t)} * \mathbf{e} \text{ (m}^2\text{t/m}^2\text{s)}$$

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

El método de capitalización.

Art. 36.1.a) TRLSRU. «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».

«El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza ⁽¹⁾ en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico (...) en los términos que reglamentariamente se establezcan».

(1) El inciso «hasta un máximo del doble» incluido en el art. 23 del TRLS2008 fue anulado por la Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre, del Tribunal Constitucional. El TRLSRU 2015 ya no lo recoge.

Cuatro cuestiones clave en la valoración en suelo rural:

- Renta real o potencial.
- Tipo de capitalización.
- Factor corrector por localización.
- Cuándo y cómo se valoran las construcciones.

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

RENTA REAL Y RENTA POTENCIAL

TRLSTRU 2015: Art. 36.1.a)

RVLS 2011: Art. 8. **Renta real y renta potencial.**

Se entenderá por **renta real**, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados.

Se entenderá por **renta potencial**, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Dos posibilidades:

- Que existan referentes estadísticamente significativos en su ámbito territorial
- Que se justifiquen sobre la base de un estudio económico de viabilidad y se acrediten los títulos habilitantes necesarios.

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

DETERMINACIÓN DE LA RENTA

TRLSRU: Art. 36.1.a)

RVLS: Art. 9. **Cálculo de la renta de la explotación.**

Se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes.

La renta real o potencial se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

RVLS: Art. 9.3 y 9.4: **Componentes de los ingresos y costes de la explotación.**

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

DETERMINACIÓN DE LA RENTA (CANON DE ARRENDAMIENTO)

RVLS: Art. 9.1

Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, la renta real o potencial podrá calcularse a partir del **canon de arrendamiento** o compensación que corresponda al propietario por el uso del suelo rural . **La renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:**

$$R = CA + DM$$

R = Renta anual real o potencial de explotación.

CA = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra.

DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural.

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

TIPO DE CAPITALIZACIÓN

DA7 del TRLSRU 2015. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el **valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.**

(Redacción Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras).

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un **coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo**, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán **reglamentariamente**.

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

TIPO DE CAPITALIZACIÓN

RVLS: Art. 12. Tipos de capitalización.

1. Tipo de capitalización aplicable con **carácter general**, r_1 , DA7 TRLSRU

2. Tipo de capitalización en **explotaciones agropecuarias o forestales**: Se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar r_1 por el coeficiente corrector de la tabla del Anexo I **según el tipo de cultivo o aprovechamiento**.

ANEXO I

Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

TIPO DE CAPITALIZACIÓN

RVLS: Art. 12. Tipos de capitalización.

3. Tipo de capitalización en **explotaciones extractivas, comerciales, industriales y de servicios**:

Se utilizará como tipo de capitalización, r_3 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por **un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación** de acuerdo con el **riesgo previsible en la obtención de rentas**.

El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1 , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

$$r_1 \leq r_3 \leq 8$$

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

FÓRMULA DE CAPITALIZACIÓN

RVLS: Art. 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural.

a) Con carácter general:

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

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo:

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

[Fórmulas específicas según tipo de explotación en arts. 13, 14 y 15 RVLS]

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

CAPITALIZACIÓN EN CASO DE IMPOSIBLE EXPLOTACIÓN

RVLS: Art. 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación.

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una **renta teórica, R_0** , equivalente a **la tercera parte de la renta real mínima de la tierra** establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación.

R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación.

r_1 = Tipo de capitalización.

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN

TRLSRU: Art. 36.1.a)

RVLS: Art. 17. Factor de corrección por localización.

El factor global de localización será el producto de tres factores de corrección.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 . Determinado en función de la población de los núcleos de población situados a una determinada distancia o tiempo de trayecto desde los terrenos objeto de la valoración.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 . Determinado en función de la presencia de estos centros de actividad relacionados con la explotación considerada en la valoración a una cierta distancia.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 . Determinado en función de la calidad ambiental o paisajística del entorno en el que se ubican los terrenos objeto de la valoración y del particular régimen de usos y actividades que permita la ordenación territorial y urbanística.

III. VALORACIÓN EN SUELO RURAL

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RURAL

RVLS: Art. 18.

¿Cuándo deben valorarse las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural de manera independiente?

Cuando sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

Aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación.

Se realizará aplicando la siguiente expresión:

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

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación (Anexo II y Anexo III).

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

Art. 37.1 TRLSRU. *«Para la valoración del **suelo urbanizado que no está edificado** (...) se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística», y «se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el **método residual estático** (...).».*

Art. 37.2 TRLSRU. *«Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:*

- a) *El determinado por la **tasación conjunta** del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.*
- b) *El determinado por el **método residual** del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.»*

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

APLICACIÓN DEL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Para llevar a cabo la valoración a través del método residual estático en suelo urbanizado, tanto si está vacante o si está edificado, se deberán seguir los siguientes pasos:

- **Determinar los usos y edificabilidades de referencia.**
- **Calcular los valores de repercusión de los distintos usos, a través del método residual estático.**
- **Obtener el resultado aplicando sobre las edificabilidades los respectivos valores de repercusión de cada uso.**
- **Descontar, en caso de que existan, los deberes y cargas urbanísticas pendientes del valor del suelo obtenido.**

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

USOS Y EDIFICABILIDADES DE REFERENCIA

TRLSTRU Art. 37 y RVLS: Art. 20.

- 1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.**
- 2. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el **ámbito espacial homogéneo** en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.**
- 3. Cuando se trate de suelo sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización se considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.**

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO (AEH)

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

Art. 20.3 RVLS 2011. Ámbito Espacial Homogéneo:

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

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

Art. 21 RVLS 2011. La edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo (aeh) debe determinarse de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

EM = Edificabilidad media del aeh, en m² edificables por m² de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el aeh, en m² edificables por m² de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en m².

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por m² 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 m² de edificación.

SA = Superficie de suelo del aeh, en m².

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el aeh ya afectado a su destino, en m².

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

CÁLCULO DE VALORES DE REPERCUSIÓN POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

RVLS: Art. 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

Los **valores de repercusión del suelo** de cada uno de los usos se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

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

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

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales y beneficios de la promoción.

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

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

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

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

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

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

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

VALOR DE SUELO RESULTANTE

RVLS: Art. 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, **se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente**, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado (€/m²s).

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados (m²t/m²s).

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, (€/m²t).

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

DESCUENTO DE DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

RVLS: Art. 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = 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.

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

RVLS: Art. 22.3

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

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

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COMPARACIÓN (TASACIÓN CONJUNTA)

Para llevar a cabo la valoración a través del método de comparación por tasación conjunta de suelo y construcción, se deben realizar los siguientes pasos:

- **Verificar el número mínimo de testigos comparables que cumplan las condiciones de semejanza.**
- **Corregir, si procede, los testigos de oferta según condiciones del mercado.**
- **Realizar, en su caso, la homogeneización de testigos comparables.**
- **Obtener el valor resultante a partir del conjunto de testigos comparables, en su caso, homogeneizados.**

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

VERIFICAR EL NÚMERO MÍNIMO DE TESTIGOS COMPARABLES

Art. 24.1 RVLS 2011: es necesario disponer de **«un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables»**, es decir, un conjunto de testigos que permitan **«un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración»**.

Condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

CORREGIR, SI PROCEDE, TESTIGOS DE OFERTA SEGÚN MERCADO

Art. 24.1 RVLS 2011

Coefficiente reductor de los precios de oferta: Cuando en el conjunto de comparables seleccionados se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un **coeficiente corrector** de valor comprendido **entre 0,7 y 1**, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

No debe aplicarse corrección en caso de testigos que reflejen transacciones reales.

En términos generales:

- Mercados con precios a la baja --> ajuste en el precio de transacción.
- Mercados con precios al alza --> escaso margen de negociación.

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

REALIZAR, EN SU CASO, HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS COMPARABLES

Art. 24.2 RVLS 2011. En aquellos casos en los que **no existan suficientes comparables** que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse **técnicas de homogeneización** de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Homogeneización por antigüedad y estado de conservación:

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

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros/m².

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por m².

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.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

(Coeficientes β según tablas de Anexos II y III del RVLS 2011)

IV. VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO

OBTENER EL VALOR RESULTANTE A PARTIR DEL CONJUNTO DE TESTIGOS COMPARABLES, EN SU CASO, HOMOGENEIZADOS

Art. 24.1 RVLS 2011

Finalmente, el valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta del conjunto de comparables, corregidos u homogeneizados, en general, realizando una media aritmética de los mismos o a través de otros procesos estadísticos, debidamente justificados.

OTRAS CUESTIONES A TENER EN CUENTA:

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

V. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

TRLSTRU 2015. Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

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

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasaré 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.**

VI. INDEMNIZACIONES

Una vez descritos los métodos de valoración establecidos en el TRLSRU 2015 en suelo rural y urbanizado, es importante tener en cuenta que **desde 2007 se introducen en la legislación estatal de suelo dos nuevas indemnizaciones a las que puede tener derecho el titular de los bienes expropiados** en determinadas circunstancias y que, aunque no se integran en el valor de los terrenos, pueden entenderse como complementarias al régimen de valoraciones:

- **Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización**, que permite compensar aquellos supuestos de pérdida (o alteración) de la facultad (artículo 13.2.c) del TRLSRU 2015) de los propietarios de suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado. **Artículo 38 TRLSRU 2015.**
- **Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación**, que permite compensar aquellos gastos y costes que devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración. Es decir, aquellos supuestos en los que se han efectuado determinadas inversiones propias de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o edificación y se produce una expropiación (o una alteración del planeamiento). **Artículo 39 TRLSRU 2015.**

VI. INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN

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

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

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

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

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

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

VI. INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN

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

2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 18 de esta ley:

[a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.] Nota: la metodología para determinar la indemnización en supuestos expropiatorios contenida en esta letra a) ha sido **declarada inconstitucional por la Sentencia 218/2015, de 22 de octubre, del Tribunal Constitucional**. Actualmente, existe un vacío legal, que deberá cubrir el Legislador de acuerdo con los criterios establecidos por el Tribunal.

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

VI. INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN

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

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

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

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

c) Las indemnizaciones pagadas.

VI. INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN

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

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

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

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

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

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

REGLAS GENERALES

TRLRU, 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.

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

TRLRU, 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.

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

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.

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

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.

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

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

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

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 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.

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

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).

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

VALORACIÓN DE ARRENDAMIENTOS

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. (DA2 Ley 49/2003, de arrendamientos rústicos)
- 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.

VII. OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS

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.

VIII. RÉGIMEN TRANSITORIO

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.2 TRLSRU 2015

Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración del TRLSRU los terrenos en los que, **a la entrada en vigor de la Ley 8/2007 (01/07/2007)**, concurren de forma cumulativa **tres circunstancias**:

- a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.
- b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.
- c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

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

GRUPO II

22

CRITERIOS LEGALES DE VALORACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIONES Y OTRAS AFECCIONES EXPROPIATORIAS. VALORACIONES URBANÍSTICAS. MÉTODOS. TIPOS DE VALOR. LEGISLACIÓN.