

**GRUPO 2. TEMA 22**

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

**PREGUNTAS TIPO TEST. SOLUCIONES**

1. **Según el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, ¿en cuál de los siguientes ámbitos no resulta de aplicación su régimen de valoraciones?**
  - a) En la fijación del justiprecio en las expropiaciones que no sean urbanísticas.
  - b) En la determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.**
  - c) En la fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
  
2. **¿Cuál es la fecha a la que siempre hay que referir la valoración en las expropiaciones, de acuerdo con el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015?**
  - a) Al momento de iniciación del expediente de justiprecio.
  - b) Al momento de exposición al público del proyecto de expropiación.
  - c) Depende de si se trata de un procedimiento individualizado o de tasación conjunta.**
  
3. **De acuerdo con el régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, el suelo se tasarà:**
  - a) Según la clasificación y categorización urbanística de los terrenos.
  - b) Según la situación básica de rural o urbanizado y con independencia del destino del suelo.**
  - c) Según la situación básica de rural o urbanizado, excepto cuando se trate de suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal.
  
4. **¿Qué exige la Constitución Española en caso de que, por causa justificada de utilidad pública o interés social, deba privarse a un propietario de sus bienes y derechos?**
  - a) Que se realice mediante la correspondiente indemnización, de conformidad con lo dispuesto por las leyes.**
  - b) Que se compense por el valor de mercado de tales bienes y derechos, de conformidad con lo dispuesto por las leyes.
  - c) Que se compense por el valor de mercado de tales bienes y derechos así como por los perjuicios ocasionados, de conformidad con lo dispuesto por las leyes.
  
5. **Según el régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, ¿qué tipos de valores resultan de aplicación?**
  - a) Valor inicial y el valor urbanístico.
  - b) Valor inicial, expectante, urbanístico y comercial.
  - c) Un único valor, que se determinará atendiendo a la situación básica de los terrenos.**
  
6. **¿Cuál es el método de valoración aplicable, de acuerdo con el régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, en la valoración del suelo rural?**
  - a) Método de comparación, por tasación conjunta de suelo y construcción.
  - b) Método de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, de acuerdo con el principio de prudencia.
  - c) Método de capitalización de la rentas real o potencial, la que sea superior, de la explotación.**

7. Según el régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, ¿cuál de los siguientes factores de localización no se incluye entre aquellos que deben tenerse en cuenta para corregir al alza los valores en suelo rural?
- a) **La dinámica inmobiliaria del ámbito territorial en el que se localicen los terrenos.**
  - b) La accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica.
  - c) La ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.
8. El método de comparación para la valoración en suelo urbanizado, de acuerdo con el régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015:
- a) **Deberá aplicarse exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.**
  - b) Determinará el valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones siempre que deban valorarse de manera independiente.
  - c) Se aplicará a través de un método aditivo, sumando al valor del suelo obtenido por el método residual estático el valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones.
9. Según el régimen de valoraciones del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, si los terrenos en situación de urbanizado no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, a los efectos de su valoración:
- a) Se les atribuirá el uso y edificabilidad que les corresponda, atendiendo a su situación de origen.
  - b) **Se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo.**
  - c) Se les atribuirá media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo.
10. En caso de reparcelaciones urbanísticas en defecto de acuerdo entre los sujetos afectados, según el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, para ponderar las aportaciones de suelo de los propietarios 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:
- a) El suelo se tasaré de acuerdo con su situación básica de rural o de urbanizado.
  - b) **El suelo se tasaré por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.**
  - c) No es un supuesto que forme parte del ámbito de aplicación de su régimen de valoraciones.