

**EVOLUCIÓN DEL JUSTIPRECIO EN URBANA COMPARANDO LA
LEGISLACIÓN DE SUELO:
LEY 6/1998, R.D.L. 7/2015 Y R.D. 1492/2011**

Antonio Jesús GALIANO FERNÁNDEZ.

*Asesor Técnico en la Comisión Provincial de Valoraciones
de la Junta de Andalucía en Jaén.*

*Trabajo de evaluación presentado para el Curso de valoraciones en la
expropiación forzosa*

SUMARIO

1. Introducción.
2. Descripción de supuestos prácticos.
3. Estudio de justiprecio en urbana.
4. Conclusiones.

Se realiza el presente trabajo de con la intención de reflejar en él los conocimientos adquiridos en las enseñanzas cursadas correspondientes al curso de Valoraciones en la Expropiación Forzosa impartido por el Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Internacional (CEMCI).

Se pretende componer un ejercicio práctico donde estudiar la comparativa de los diferentes valores de justiprecio en diferentes expropiaciones de suelo a través de la legislación vigente desde la entrada en vigor de la Ley 6/98, de Régimen de Suelo y Valoraciones. Se hará un recorrido histórico explicando las novedades y motivos que llevan a la aprobación de cada normativa, analizando las características más importantes de cada una de ellas y la evolución que adquieren los valores para cada caso concreto.

Para realizar la comparación del justiprecio obtenido en cada caso, se ha optado por valorar la situación básica de suelo urbanizado, desarrollando varios ejemplos.

Se analizarán, considerando los mismos datos de partida en suelo urbano, los diferentes valores de justiprecio obtenidos. De esta manera, podremos reflexionar acerca de cómo la normativa ha influido en el valor de estos a lo largo de los años.

Así pues, en suelo urbanizado se estudiarán diferentes casos, tanto en solares edificadas como en no edificadas. Con los diferentes supuestos estudiados, se llegarán a

conclusiones concretas derivadas de los valores que se obtienen al aplicar la normativa correspondiente a cada uno de ello.

1.- INTRODUCCIÓN

Desde la Ley de Suelo y Ordenación Urbana de 1956, la legislación del suelo ha establecido un régimen de valoraciones recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real.

Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, quizás sin tener en cuenta que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas. Podía darse la circunstancia de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos, eliminando así el sentido de la Ley de 16 de diciembre del 1954 de Expropiación Forzosa y del decreto de 26 de abril de 1957, Reglamento de Expropiación Forzosa, que no es otro que el de acabar con las plusvalías generadas como consecuencia del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación.

En lo que concierne a los criterios de valoración, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, LRSV, y su modificación por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, optaba por establecer un sistema que trataba de reflejar con la mayor exactitud un posible el valor real asignado por el mercado a cada tipo de suelo, renunciando así formalmente a toda clase de fórmulas artificiosas que, según esta, con mayor o menor fundamento aparente, contradecían esa realidad y constituían una fuente interminable de conflictos, restando credibilidad a la Administración.

Se eliminaba así la dualidad de valores, inicial y urbanístico, a la que habían quedado ya reducidos los cuatro valores diferentes que estableció en su día la versión primera de la Ley del Suelo, de forma que, no habría ya sino un solo valor, el valor en el mercado del suelo, único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria.

Este método era tanto en el suelo no urbanizable como en el urbanizable aún no incluido en un concreto ámbito para su desarrollo el de comparación con los valores comprobados de otras fincas análogas (comparando con el régimen urbanístico, situación, tamaño y naturaleza, así como de los usos y aprovechamientos permitidos por el planeamiento). Para los casos en que esa comparación no era posible, el método alternativo era el de capitalización de las rentas reales o potenciales del suelo de acuerdo con su estado y naturaleza, método que se retomará con la legislación posterior.

En el suelo urbano y en el urbanizable incluido en ámbitos delimitados por el propio planeamiento general o con posterioridad al mismo, para los que se hubieran establecido las condiciones de desarrollo, el método de cálculo consistía en la aplicación al

aprovechamiento correspondiente del valor básico de repercusión recogido en las ponencias catastrales para el terreno de que se tratara. Para el caso de que no existieran o no fueran aplicables los valores de las ponencias catastrales por haber perdido vigencia o haberse modificado el planeamiento, el valor básico de repercusión se calcularía por el método residual, comúnmente utilizado en el ámbito inmobiliario, en sus distintas modalidades, tanto por el sector público como por el privado.

A estos valores se les tendría que deducir la totalidad de los costes aplicables: urbanización que en cada caso estuvieran pendientes, financieros, de gestión y cualesquiera otros que fueran imprescindibles para dotar al terreno de la condición de solar.

El espíritu de esta ley era aumentar la seguridad del tráfico jurídico y a reducir la conflictividad, redundando en agilizar la gestión urbanística y en reducir los costes innecesarios que su prolongación en el tiempo añade.

El Reglamento vigente en materia de valoraciones, hasta la entrada en vigor del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, RVLS, era el R. D. 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, RGU, actualmente derogado en su título IV (Valoraciones) por la disposición derogatoria única del Reglamento vigente.

La disposición transitoria tercera del derogado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, LS, en el punto 3 expone que:

Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

Así pues, la normativa a efectos de valoraciones con plena vigencia hasta el día 10 de noviembre de 2011 fue el R. D. 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y la orden ECO/ 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, OECO. A continuación se detallan los métodos técnicos de valoración contemplados en dicha Orden.

- a) El Método del coste.
- b) El Método de comparación.
- c) El Método de actualización de rentas.
- d) El Método residual.

La renovación de la normativa en materia de valoraciones se llevó a cabo con la aprobación de la ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo. Posteriormente y derogando a la anterior, se aprobó el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se

aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. Por último, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la cual deroga algunos aspectos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y totalmente el RDL 2/2008.

En el Título V en el que se desarrollan las valoraciones, aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Su articulado remarca claramente que debe valorarse lo que hay, no lo que un plan urbanístico estima que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de dos situaciones básicas: un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización.

Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo 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.

En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el marco normativo anterior. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanísticas. Sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cumplimiento de aquélla y de la función social de la propiedad.

Corresponden a la LS las siguientes definiciones:

Situaciones básicas del suelo.

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

2. *Está en la situación de suelo rural:*

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.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento.

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

El día 24 de octubre de 2011, en base a lo dispuesto en la disposición final segunda de la LS, se aprueba el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del suelo, RVLS.

Este Reglamento se elabora con la intención de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, prácticas especulativas que, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios. Por ello, este desarrollo recoge los métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en la LS, todo ello sin perjuicio de lo que puedan establecer otras legislaciones especiales y sus normas de desarrollo, como pueden ser, especialmente, las de carácter financiero y tributario.

El Reglamento regula los conceptos para la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, que se orientan a la necesidad de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación, por otro similar en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad.

En cuanto a la valoración de inmuebles en situación básica de suelo urbanizado se han utilizado criterios basados en información del mercado, acomodados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares, si bien, en esta ocasión y con objeto de alcanzar una mayor precisión metodológica, se han pormenorizado los criterios para las distintas situaciones en las que se puede encontrar el suelo.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS SUPUESTOS PRÁCTICOS

Así pues, teniendo en cuenta toda la normativa repasada hasta ahora, se pretende realizar un estudio detallado de la evolución de los precios en la determinación del justiprecio en el suelo urbanizado. Se analizarán los resultados obtenidos y, posteriormente se intentarán llegar a diversas conclusiones, centrándonos principalmente en la diferencia que un suelo puede haber sufrido desde la aprobación de la LRSV hasta la normativa vigente en la actualidad.

Para esta comparación se estudiarán cómo afecta al valor de este la diferente normativa aprobada, haciendo distinción de un suelo no edificado de uno que sí lo está.

Consideraremos un solar tipo, con una serie de datos de partida y parámetros urbanísticos, iguales para todos los casos. Así podremos analizar la importancia de la aplicación de fórmulas en la obtención de los valores de repercusión del suelo o el cálculo del valor de la edificación existente.

Considerando todo lo dispuesto anteriormente, iremos desgranando cada valoración con la obtención de determinar un justo precio en cada supuesto expropiatorio.

Después, en un resumen pormenorizado de cada valor obtenido, intentaremos sacar todas las conclusiones posibles a dicho estudio.

Estudiaremos el valor de suelo considerando dos hipótesis. Por un lado la de un suelo sin edificar y por otro la de un suelo edificado.

En base a los datos descritos a continuación, realizaremos la valoración de dos supuestos en el marco de la siguiente normativa:

Supuesto nº 1.- Se aplicará la legislación en materia de valoraciones en vigor antes del 1 de julio de 2007:

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

Decreto de 26 abril 1957, Reglamento de Expropiación Forzosa.

Orden ECO 805/2003

Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Supuesto nº 2.- Se aplicará la legislación en materia de valoraciones en vigor posterior al 9 de noviembre de 2011.

Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

Decreto de 26 abril 1957, Reglamento de Expropiación Forzosa.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo

Datos de partida

IDENTIFICACION, CALIFICACION Y VALORACION DEL BIEN	
SUPERFICIE	1.000 m ²
CLASIFICACION	Suelo Urbano Consolidado
CALIFICACION	Dotacional. Equipamiento Deportivo.

Parámetros urbanísticos:

- Longitud de fachada: 25 m.
- Uso: Residencial Plurifamiliar (libre)
- Tipología : Manzana Cerrada.
- Altura máx: 6 plantas. Fondo máx: 12 m.
- Edificabilidad neta : 1,20 m²/m²s

Estudio de mercado

DIRECCION	M2	PRECIO	TIPO	Euros/m2	Coef.	Euros/m2 CORREGIDA	NOTAS	DORM
1 Crta. Valdepeñas	89,00	155.000,00	PISO	1.741,57	0,85	1.480,34	A< 2 años. Calidades Medias	3
2 C/ Escribano Antonio de Villarreal	100,00	190.000,00	PISO	1.900,00	1,00	1.900,00	A< 2 años. Garage y Trastero.	3
3 Urbanización el Cerrejón	115,00	235.000,00	PISO	2.043,48	1,10	2.247,83	Nueva. Garage. Piscina ind.	4
4 Avda. Juana I	100,00	192.000,00	PISO	1.920,00	1,05	2.016,00	A<10 años. Garage Trastero	3
5 El Mirador de Los Villares	110,00	224.000,00	PISO	2.036,36	1,05	2.138,18	Nuevo	3
6 C/ Las Cimbras	90,00	165.000,00	PISO	1.833,33	0,80	1.466,67	< 5 años. Trastero. Garage	3
				1.912,46		1.874,84		
T Referencia	100,00							
Toma Testigos								
	1	2	3	4	5	6		
SUPERFICIE	0,90	1,00	1,10	1,00	1,05	0,90		
SITUACION	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90		
ANTIGÜEDAD / CONSERVACION	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00		

Supuesto nº 1.-

1.1. Solar sin edificar

Se calculará el valor del solar conforme la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones. En el artículo 28.3 establece que en el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su

caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

Dicha normativa es el R.D. 1020/93 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro de marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. En base a esta, aplicaremos los criterios de valoración establecidos en la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre valoración de inmuebles y otros derechos para ciertas finalidades financieras.

Consideramos la inaplicabilidad de la ponencia de valores. Así pues, se establecerán los valores de repercusión obtenidos por el método residual, según lo dispuesto en el art. 28.4 de la ley 6/98.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Se adoptan los siguientes valores de construcción según los Costes de Referencia para la Construcción del Colegio de Arquitectos, correspondientes a la tipología edificatoria adoptada, viviendas plurifamiliares:

Módulo Base:	$Mo = 460,00 \text{ €/m}^2$	
Factor de Localización:	$F_l = 1,00$	$PEM = 506,00 \text{ €/m}^2$
Factor de Tipología:	$F_t = 1,10$	
Factor de Calidad:	$F_c = 1,00$	

Añadiendo los porcentajes relacionados con los conceptos recogidos en la Orden ECO 805/2003 sobre el PEM, obtenemos el coste de reposición, Cr:

Factor de Gastos de Construcción 32% (coste de ejecución material, beneficios de contrata, honorarios profesionales e impuestos que gravan la construcción), sobre el PEM de Edificación

$$Cr = 506,00 \text{ €/m}^2 \times 1,32 = 667,92 \text{ €/m}^2$$

Calculamos el valor de repercusión según el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, con la fórmula de cálculo por el Método Residual Estático:

$V_v = 1'40 * (V_r + V_c) F_l$, despejando $V_r = (V_v / 1'40) - V_c$

$F_l = 1$

V_v (calculado anteriormente) = 1.874,84 €/m²

$V_r = (1.874,84 / 1,40) - 667,92 = 671,25$ €/m²

Para la valoración, se adopta como edificabilidad 1,20 m²t/m²s

El valor final del suelo: $V_s = 1.000,00$ m² x 1,20 m²t/m²s x 671,25 €/m² = 805.500 €.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

- Total valor de la superficie afectada	805.500 €
- Premio de afección 5% s/ 805.500 €	40.275 €
Total Valoración	845.775,00 €

1.2. Solar edificado.

Datos:

Construcción año 1990.

Consta de 3 plantas.

Superficie construida total destinada a vivienda: 850 m².

Calidad de tipo medio y estado de conservación normal.

Se calculará el valor del solar conforme la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones. En el artículo 28.3 establece que en el suelo urbano consolidado por la urbanización, el valor del suelo se determinará por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento para cada terreno concreto, del valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma establecida en la normativa técnica de valoración catastral.

Dicha normativa es el R.D. 1020/93 de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro de marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. En base a esta, aplicaremos los criterios de valoración establecidos en la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, sobre valoración de inmuebles y otros derechos para ciertas finalidades financieras.

Consideramos la inaplicabilidad de la ponencia de valores. Así pues, se establecerán los valores de repercusión obtenidos por el método residual, según lo dispuesto en el art. 28.4 de la ley 6/98.

4. En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Del supuesto 1.1. Suelo sin edificar, hemos obtenido que el valor del suelo es 845.775 €.

Calculamos el valor de la construcción:

El valor de las edificaciones, que asimismo se calculará con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa catastral en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas.

$$PEM = 506,00 \text{ €/m}^2$$

A este valor, aplicaremos los coeficientes correctores por antigüedad y por estado de conservación según lo dispuesto en la norma 13 del R.D.1020/1993:

Uso 1º. Residencial, oficinas y edificios singulares: 1,00.

"c" (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes), adopta en la fórmula los siguientes valores:

Categorías 3,4, 5 y 6: 1,00.

"t" (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción rehabilitación integral), adopta los valores incluidos en la tabla siguiente:

Coefficiente I). Estado de conservación.

Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.

Valor de construcción corregido:

$$506,00 \text{ €/m}^2 \times 0,73 = 369,38 \text{ €/m}^2$$

El valor de la construcción es:

$$369,38 \text{ €/m}^2 \times 850 \text{ m}^2 = 313.973 \text{ €}.$$

$$\text{Valor total} = \text{valor de suelo} + \text{valor de la edificación} = 845.775 \text{ €} + 313.973 \text{ €} \\ = \mathbf{1.159.748 \text{ €}}.$$

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

- Total valor de la superficie afectada	1.159.748 €
- Premio de afección 5% s/ 1.159.748 €	57.987,40 €
Total Valoración	1.217.735,40€

Supuesto nº 2.- Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo

2.1. Solar sin edificar.

Artículo 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 determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

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

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

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

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

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

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

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

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

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio

industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Consideramos el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado calculado anteriormente: 1.874,84 €/m².

Al coeficiente K le asignamos un valor general: 1,40

El valor de construcción aplicable es: PEM = 506,00 €/m²

Factor de Gastos de Construcción 32% (coste de ejecución material, beneficios de contrata, honorarios profesionales e impuestos que gravan la construcción), sobre el PEM de Edificación

$$Cr = 506,00 \text{ €/m}^2 \times 1,32 = 667,92 \text{ €/m}^2$$

No se consideran deberes ni cargas pendientes que descontar entre los establecidos en el art 16.1.

Para la valoración, se adopta como edificabilidad 1,20 m²/m^{2s}

$$VRS = 1.874,84 / 1,40 - 667,92 = 671,25 \text{ €/m}^2$$

El valor final del suelo:

$$Vs = 1.000,00 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^{2s} \times 671,25 \text{ €/m}^2 = 805.500 \text{ €}.$$

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

- Total valor de la superficie afectada	805.500 €
- Premio de afección 5% s/ 805.500 €	40.275 €
Total Valoración	845.775,00 €

2.2. Solar edificado.

Consideramos para la valoración un solar edificado. Para ello aplicaremos lo dispuesto en los artículos 23 y 24 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

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 según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

En primer lugar obtenemos el valor por el método de comparación:

Considerando que precio (€/m²) de una vivienda usada de una antigüedad superior a 20 años es 1.400 €/m².

VALOR DE COMPARACIÓN = Valor suelo + edificación = 850 m² x 1.400 €/m² = 1.190.000 €.

Comparamos este valor con el obtenido por el Método Residual Estático. En este caso el valor obtenido por el método de comparación es mucho mayor que por el método residual estático.

$$1.190.000 \text{ €} > 805.500 \text{ €}$$

Así pues, el valor del suelo edificado será:

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

- Total valor de la superficie afectada	1.190.000,00 €
- Premio de afección 5% s/ 1.190.000,00 €	59.500,00 €
Total Valoración	1.249.500,00 €

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de

los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes 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.

Quando en el conjunto de comparables seleccionadas 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.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. 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.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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.

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.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

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.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

En este caso, la aplicación de lo establecido anteriormente no altera la valoración calculada en el caso segundo, es decir, aplicando solamente lo contemplado en el RDL 7/2015. Así pues, esta valoración quedará de la forma que a continuación se expone:

Considerando que precio (€/m²) de una vivienda usada de una antigüedad superior a 20 años es 1.000 €/m².

VALOR DE COMPARACIÓN = Valor suelo + edificación = 850 m² x 1.000 €/m² = 850.000 €.

Comparamos este valor con el obtenido por el Método Residual Estático:

$F = 1.322,38 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,18) - 667,92 \text{ €} = 416,43 \text{ €/m}^2$.

Para la valoración, se adopta como edificabilidad 1,20 m²t/m²s

El valor final del suelo:

$V_s = 1.000,00 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s} \times 416,43 \text{ €/m}^2 = 499.716 \text{ €}$.

En este caso, el valor obtenido por el método de comparación es mucho mayor que el del método residual estático.

850.000 € > 499.716 €

Así pues, el valor del suelo edificado será:

RESUMEN DE LA VALORACIÓN

- Total valor de la superficie afectada	850.000,00 €
- Premio de afección 5% s/ 850.000 €	42.500,00 €
Total Valoración	892.000,00 €

TABLA RESUMEN

	NO EDIFICADO	EDIFICADO
SUPUESTO N°1	845.775,00 €	1.217.735,40€
SUPUESTO N°2	1.249.500,00 €	892.000,00 €

4.- CONCLUSIONES

Una vez desarrollados los supuestos prácticos anteriores, pasaremos a estudiar los diferentes valores obtenidos en cada uno de ellos. Estos valores se compararán para tratar de llegar a determinadas conclusiones que puedan explicar la evolución del justiprecio a través de la diferente normativa en materia de valoraciones.

En este caso, se ha realizado un estudio de mercado conforme al RVLS, el cual, en el art. 24 establece que debe existir un conjunto estadísticamente significativo de transacciones resales o de ofertas cuyo número sea superior a seis muestras comparables. Este estudio nos dio un precio lo más aproximado posible a la realidad, sirviendo de base para la obtención de los diferentes valores de suelo. Igualmente, se siguen estos mismos criterios para establecer el valor en el caso del suelo urbano consolidado edificado.

La entrada en vigor del RVLS y su aplicación, no supone prácticamente variación con respecto a lo obtenido con la anterior LRSV, ya que los valores obtenidos son muy parecidos. Para un suelo no edificado con una promoción estándar de tipo residencial, el factor referente a gastos generales vuelve a ser el 29% ($k=1,4$). Aunque es conveniente señalar que el RVLS sí permite aumentar o disminuir estos valores, desde el 33% ($k=1,5$) hasta el 23% ($k=1,3$).

En resumen, podemos concluir que, para los supuestos prácticos estudiados en la determinación del justiprecio, los valores varían considerablemente según con la aplicación de la derogada LRSV, dependiendo notablemente si el suelo está edificado o no.

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

CABALLERO MELLADO, V y ROGER FERNÁNDEZ, G. *Manual de Valoraciones Urbanísticas*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.

FERNÁNDEZ, T.R. *Manual de Derecho Urbanístico*. El Consultor de los Ayuntamientos, Madrid, 2008.

PORTO REY, ENRIQUE. *Las valoraciones según la Ley de Suelo y el Reglamento*. CEMCI Publicaciones, Granada, 2016.

