

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

Enrique Porto Rey
Doctor Arquitecto y Urbanista

SUMARIO

- DEDICATORIA
- I. INTRODUCCIÓN
- II. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALORACIÓN
 - 1. ÁMBITO MATERIAL DE APLICACIÓN DE LA LS08 Y SU REGLAMENTO
 - 2. FECHAS DE REFERENCIA PARA LA APLICACIÓN DE LA LS08 Y PARA LA VALORACIÓN
 - 3. APRECIACIÓN DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO
- III. CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES
 - 1. EL VALOR DEL SUELO CORRESPONDE A SU PLENO DOMINIO
 - 2. EL VALOR DEL SUELO ES INDEPENDIENTE DE LA CAUSA Y DEL INSTRUMENTO LEGITIMADOR DE LA VALORACIÓN
 - 3. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE SE AJUSTAN A LA LEGALIDAD
 - 4. VALORACIÓN DE EDIFICACIONES QUE SE ENCUENTRAN EN RUINA FÍSICA
 - 5. EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN
 - 6. LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES SE DEPRECIAN TENIENDO EN CUENTA SU ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
 - 7. VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL O FINAL
- IV. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL
 - 1. EN LA LS08
 - 2. EN EL REGLAMENTO
 - 3. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN EL PERIODO TRANSITORIO
- V. VALORACIÓN ESPECÍFICA DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RURAL
 - 1. CUANDO DEBAN VALORARSE CON INDEPENDENCIA DEL SUELO
 - 2. CUANDO NO SON SUSCEPTIBLES DE SER DESVINCULADAS DEL SUELO
 - 3. VALORACIÓN DE PLANTACIONES Y SEMBRADOS PREEXISTENTES
- VI. VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES
- VII. VALORACIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO
- VIII. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADO
 - 1. CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZADO
 - 2. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO
 - 3. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO O EN CURSO DE EDIFICACIÓN
 - 4. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO SOMETIDO A ACTUACIONES DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 - 5. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO SOMETIDO A ACTUACIONES DE DOTACIÓN
 - 6. CUADRO SINÓPTICO
 - 7. VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.
- IX. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES
 - 1. REQUISITOS E INDEMNIZACIÓN POR PRIVACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN.
 - 2. INDEMNIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN.
- X. ALGUNAS INCOHERENCIAS Y CONTRADICCIONES, ESTANQUEIDADES E INCOORDINACIONES
- ABREVIATURAS UTILIZADAS

DEDICATORIA

A Enrique SÁNCHEZ GOYANES, bellísima persona y gran Abogado que logró dirigir y coordinar todos los libros de Derecho Urbanístico de las Comunidades Autónomas de LA LEY-El Consultor.

I. INTRODUCCIÓN

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, en su artículo único, aprobó el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo.

El Reglamento se compone de Preámbulo, texto articulado y cuatro Anexos. No desarrolla toda la ley, sino tan solo las valoraciones inmobiliarias y algunos conceptos generales de la ley como es el suelo urbano consolidado. El texto articulado se desarrolla en cinco Capítulos, de los cuales regulan las valoraciones cuatro de ellos: el II, que establece conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones; el III y el IV, que regulan las valoraciones en situación básica de suelo rural y urbanizado respectivamente, y el V la valoración de indemnizaciones.

Este trabajo va a comentar las valoraciones tras el reglamento, puesto que el estudio sobre su tramitación, títulos competenciales, las disposiciones generales que regula en el Capítulo I, así como las disposiciones derogatorias y finales se hacen en otro trabajo de este mismo número de la revista.

La amplitud de la materia unida a la limitación que impone la publicación en la Revista Practica Urbanística, justifican que los comentarios sean esquemáticos y enfatizan las aportaciones del reglamento, en su función de desarrollar y rellenar lagunas de la ley.

El Capítulo II, titulado «CONCEPTOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA REALIZACIÓN DE LAS VALORACIONES», define, en el artículo 4, algunos conceptos jurídicos indeterminados utilizados por la ley: «explotación en suelo rural», «construcción, edificación, e instalación». El artículo 5 complementa a la ley en cuanto establece que las edificaciones, construcciones e instalaciones, que no se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen (licencia...) no legalizadas posteriormente, y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición (prescripción...) no tienen valor a los efectos de la ley. Delega la definición de ruina física a la que establezca la legislación urbanística aplicable, pero solo en cuanto a la antigüedad y estado de conservación. El artículo 6 reitera el ámbito material de aplicación establecido por la ley y la reitera y complementa en cuanto a los criterios generales para la valoración.

El Capítulo III que lleva por rótulo «VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL» y el IV «VALORACIÓN

FICHA RESUMEN

Autor: Enrique Porto Rey.

Título: Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo.

Resumen: Trata de hacer un primer comentario al contenido del Reglamento, en cuanto desarrolla a las normas valorativas de la vigente Ley de Suelo. Estudia, por tanto, los artículos 4 a 29 en su relación con los correspondientes de la Ley de Suelo.

EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO», reiteran en parte y complementan lo dispuesto por la ley para la realización de valoraciones en cuanto al desarrollo de los cálculos, siguiendo los principios básicos de la LS08 siguientes:

1.º Hay que valorar con criterios específicos objetivos con independencia de los precios de mercado (EM VI LS08) en contraposición con los criterios de la LS98 en cuya EM se decía que el valor real de mercado «es el único valor que puede reclamar para sí el calificativo de justo que exige inexcusablemente toda operación expropiatoria».

2.º Hay que valorar conforme al estado real y no formal de los terrenos, esto es, partiendo de su situación real y no según su destino, «desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el Plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto».

En el Preámbulo del reglamento se añade, como justificación de los criterios de cálculo que establece, que trata 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». Al igual que la Ley, el reglamento ignora que para sustituir un bien que se expropia, es necesario (salvo que la Administración expropiante indemnice en especie) comprarlo en el mercado y el mercado, de siempre, tiene en cuenta expectativas, derivadas o no del esfuerzo inversor. No se justifica ni en la Ley ni en el Reglamento el por qué no tienen en cuenta expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de carácter urbanístico y las tiene en cuenta en las rentas potenciales de las explotaciones rurales, que no son más que especulaciones, como se verá más adelante.

El Capítulo V se refiere a las «INDEMNIZACIONES Y GASTOS DE URBANIZACIÓN». Se regulan las indemnizaciones por privación o pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización y por la

pérdida de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación, que en gran parte tampoco corresponden al esfuerzo inversor de la propiedad, sino a derechos jurídico-formales, otorgados por la Administración a través del planeamiento urbanístico y pese a estar denostados por su carácter especulativo por el legislador, se tienen en cuenta.

El carácter complementario y de desarrollo de la regulación reglamentaria exige que se comenten los preceptos legales y reglamentarios conjuntamente, lo que se va a hacer a continuación.

II. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALORACIÓN

1. Ámbito material de aplicación de la LS08 y su reglamento

Se refiere al ámbito de aplicación del régimen de las valoraciones establecido en la LS08 el número 1 del artículo 21 que concreta el ámbito material de aplicación del régimen de las valoraciones establecido en la LS08: suelo, construcciones, edificaciones, instalaciones y derechos¹ constituidos sobre ellos, pero solo cuando se refiera a actuaciones que tengan por objeto:

- a) En general en cualquier actuación para la ejecución del planeamiento territorial o urbanístico, en las que sea necesario valorar derechos y deberes de la propiedad, en defecto de acuerdo entre los sujetos afectados, propietarios, Administración y agente urbanizador, en su caso.

En particular se aplica en la equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento en defecto de acuerdo entre los sujetos afectados. Esta aplicación ya estaba reconocida para los proyectos de compensación y reparcelación en el artículo 87 del RGU, artículos 157.3 y 106.1.a) de la LS92 y artículo 23 segundo párrafo de la LS98.

- b) La fijación del justiprecio en las expropiaciones, sea cual fuese su finalidad y la legislación urbanística o de otro carácter sectorial (carreteras, costas, aguas...) que la legitime, lo que ya estaba recogido en el artículo 46.2 de la LS92 y en el artículo 23 primer párrafo de la LS98.

Entre estas actuaciones se encuentra la ocupación directa de las leyes urbanísticas, para la obtención de terrenos dotacionales, por haberlas conceptualizado el TC en la STC 91/97 como una expropiación con pago en especie diferido en el tiempo.

- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas por incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en la propia LS08 en los artículos 36 y 37 en los que se conceptualizan como expropiación

sancionadora por incumplimiento de la función social de la propiedad. En el artículo 36.3 la LS08 habilita a las leyes urbanísticas autonómicas para minorar el contenido del derecho de propiedad hasta un máximo del 50 por ciento de su valor, que al tratarse de deberes de edificación o rehabilitación han de estar en la situación básica de suelo urbanizado².

- d) La determinación de las indemnizaciones correspondientes a la responsabilidad patrimonial de la Administración en los supuestos indemnizatorios regulados en los artículos 6b) segundo párrafo, 11.5 y 35 de la LS08.

El reglamento en su artículo 4 que lleva por título Definiciones, complementa a la ley, al definir los conceptos legales, pero no define el concepto de suelo ni derechos constituidos, a efectos de aplicación de la ley, por lo que se pueden entender sus acepciones usuales.

En sus apartados 2, 3 y 4, define los conceptos de construcción, edificación e instalación a efectos valorativos de manera análoga a como lo hace la vigente Ley de Ordenación de la Edificación si bien aquí el concepto de construcción es más genérico que el de edificación pues abarca a las edificaciones e instalaciones.

2. Fechas de referencia para la aplicación de la LS08 y para la valoración

Se ocupa de la regulación de las fechas de referencia de las valoraciones el número 2 del artículo 21 de la ley.

Todas las tasaciones han de estar referidas a los valores en un día determinado³. Es muy importante el día, puesto que los valores a determinar han de ser los que existiesen en esa fecha. Pero no se ha de confundir la fecha de la valoración o de incoación del expediente del justiprecio, con la fecha de inicio del expediente administrativo general que legitima o exige la valoración conforme a lo dispuesto en los artículos 69, 70 y 142 de la Ley 30/1992, de 26 de abril del Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común, fecha que sirve para determinar la ley que se ha de aplicar. (LS56; LS76; LS90; LS92; LS98 o LS08).

Esto convenía que lo aclarase el reglamento, y también la fecha de referencia de la valoración en los supuestos de actuación con agente urbanizador, o de expropiación por iniciativa del expropiado, lo que no hace.

El día de la valoración desde un punto de vista práctico es el siguiente:

- a) Cuando se aplique el procedimiento de la expropiación forzosa, la tasación ha de referirse al día de iniciación del expediente del justiprecio individualizado, que según la jurisprudencia es o bien el momento en que el expropiado recibió el



oficio para formular la Hoja de Aprecio o bien el momento en el que recibió el Acuerdo municipal de inicio de gestiones para llegar a un acuerdo mutuo.

En el supuesto de que sea el expropiado el que fuerza a la Administración a que le expropie conforme al procedimiento y plazos que establezca la Ley urbanística competente, la valoración se ha de referir a la fecha de presentación, ante la Administración expropiante, de la Hoja de Aprecio por parte del interesado al que le expropian.

- b) Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, al día someter a exposición al público el Proyecto de Expropiación.

Aquí aparece la necesidad de que el redactor del Proyecto de Expropiación haga una estimación previa de la fecha en la que se va a someter a exposición pública, para referir a esa fecha los valores, fecha en realidad desconocida en el momento de la valoración.

- c) Cuando se trate de equidistribución en la que los propietarios no se ponen de acuerdo en el reparto de beneficios y cargas, la valoración ha de estar referida a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que la motive.

En el sistema de compensación a la fecha de aprobación del Proyecto de equidistribución por la Junta de Compensación.

En el sistema de cooperación a la fecha de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación.

Si se trata de agente urbanizador que no se pone de acuerdo con los propietarios del suelo, al momento del acuerdo municipal de adjudicación de la gestión o ejecución, al agente urbanizador.

- d) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosa, dice textualmente la ley que se refiere al momento de iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive, conforme diga la Ley urbanística autonómica.

Sin embargo José M.^a BAÑO LEÓN⁴ sostiene acertadamente que «en aras de la lógica y de acuerdo con la naturaleza sancionadora del procedimiento y su propia complejidad, la fecha de referencia debe ser la de la notificación de la resolución definitiva de incumplimiento que pone fin al mismo. Lo contrario carece, en rigor, de sentido, toda vez que la ausencia de una constatación formal del incumplimiento del deber impide afirmar la exis-

tencia de una infracción legitimadora de la expropiación».

- e) En los expedientes de responsabilidad patrimonial de la Administración, la valoración de la indemnización se ha de referir al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión que ha de tener en cuenta que con carácter previo se ha de iniciar de oficio o por reclamación de los interesados un procedimiento de responsabilidad patrimonial de la Administración, conforme a lo regulado en los artículos 69, 70 y 142 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Conviene reiterar por su importancia que no es lo mismo la fecha a la que se ha de referir la valoración fijada en la LS08 o fecha de incoación del expediente del justiprecio, que la fecha de inicio del expediente indemnizatorio que exija la valoración conforme a la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común que sirve de base para aplicar la LS08 u otra anterior.

3. Apreciación de la situación básica del suelo

En las leyes del suelo anteriores, para valorar un inmueble era necesario tener en cuenta la clase de suelo e incluso la categoría en la que se encontraba el inmueble, porque se valoraban todos los derechos y deberes adquiridos fuesen de carácter material o de carácter jurídico formal, aunque no estuviesen físicamente materializados, como se exige ahora en la LS08. La determinación de la clase de suelo y en su caso categoría, por el tasador era sencilla y objetiva pues no tenía más que leer el instrumento de planeamiento urbanístico general del municipio y se determinaba, ya que el planeamiento general clasifica el suelo formalmente y sigue unos procedimientos tipificados para su aprobación que garantizan la racionalidad y objetividad de tal clasificación e imprime seguridad jurídica.

El problema con el que se encuentra ahora el tasador es que la LS08 no establece los métodos de valoración según las clases de suelo urbanísticas, sino en función de las situaciones básicas del suelo, definidas por la LS08 mediante preceptos generales y abstractos que no se concretan formalmente en los planes urbanísticos por situarse en distintas esferas competenciales.

Por tanto, ahora el tasador ha de «apreciar» la situación básica en la que se encuentra el inmueble a valorar. Esta apreciación en determinados casos del suelo urbano no consolidado no es totalmente unívoca, lo que puede introducir, desde el origen de la valoración, cierta inseguridad jurídica y cuando menos una gran responsabilidad técnica del tasador, porque si estuviese mal apreciada la situación básica del suelo, constituiría un

error conceptual que invalidaría la valoración, ya que los métodos y criterios valorativos son totalmente diferentes según la situación básica en la que se encuentre el suelo.

III. CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES

Los establece la LS08 en su artículo 22 y el reglamento los complementa en el artículo 6.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio

El número 1 del artículo 22 explicita lo que las leyes anteriores establecían implícitamente: la valoración del suelo que en la ley se regula, corresponde a su pleno dominio, libre de cargas y gravámenes o derecho limitativo alguno de la propiedad.

Aclara y complementa el reglamento en su artículo 6.2, que los derechos reales existentes que limiten el pleno dominio, se han de descontar del valor del suelo.

Los valores de derechos de arrendamientos que en virtud de legislación específica en la materia (alquiler de viviendas protegidas, suelos de colonización...) no alcancen la rentabilidad normal de mercado, al ser limitativos del pleno dominio, se descuentan del valor del suelo.

Los derechos de arrendamientos que se rigen por los valores de mercado, no se descuentan, porque no limitan el pleno dominio.

2. El valor del suelo es independiente de la causa y del instrumento legitimador de la valoración

El número 2, párrafo primero de la LS08, reitera lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la propia ley y concuerda con lo establecido en los artículos 23 primer párrafo y 25 de la LS98, tras su modificación por lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 53/02, si bien ahora la clase de suelo se sustituye por su situación básica *de facto* en la que se encuentren los terrenos, con independencia de su clasificación urbanística por el planeamiento. El suelo se ha de valorar, con independencia de la causa valorativa y del instrumento que la motive o legitime y se ha de valorar según la situación básica fáctica físico material en la que se encuentre, con independencia de la clasificación jurídica formal que establezca el planeamiento urbanístico.

El segundo párrafo del número 2 es una reiteración del número 1, más general, particularizándola en los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, en el que vuelve a decir, para que no quepa duda alguna, que estén o no previstas en el planeamiento territorial o urbanístico (carreteras, costas, ferrocarriles, aeropuertos...) se han

de valorar según la situación básica de los terrenos (normalmente será la situación básica de rural, pese a que muchos de ellos «hacen ciudad» y están clasificados urbanísticamente como suelos urbanizables).

3. Edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajustan a la legalidad

En la valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones, estén en cualquiera de las situaciones básicas del suelo, se ha de tener en cuenta su antigüedad, estado de conservación, si están en ruina y si se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración.

3.1. Definición de ajustarse a la legalidad

La valoración de construcciones, edificaciones e instalaciones se hace con métodos diferentes según se encuentren en suelos urbanizado o rural, pero la ley y su reglamento establecen criterios generales que se aplican a todo tipo de construcciones, edificaciones e instalaciones, estén en cualquiera de las dos situaciones básicas: suelo rural o urbanizado.

Así lo dice el artículo 22.3 de la LS08 interpretado a contrario, para el suelo rural y el artículo 24.1 para el suelo urbanizado.

La LS08 en su artículo 22.3 tercer párrafo, exige que para considerar que un edificio, construcción o instalación se ajusta a la legalidad en el momento de la valoración ha de estar:

- realizado conforme a la ordenación urbanística vigente en el momento de su construcción;
- realizado con licencia y conforme a ella, o
- legalizado posteriormente.

El reglamento en el artículo 5 número 1, reitera lo dicho por la ley sobre lo que se entiende como construcciones, edificaciones e instalaciones ajustadas a la legalidad.

El número 2 aclara que a efectos valorativos las construcciones, edificaciones, e instalaciones ilegales y no legalizadas posteriormente, aunque haya transcurrido el período de tiempo que fije la Ley urbanística, para la prescripción de la falta, siguen siendo ilegales a efectos valorativos y por tanto no se valoran, o se les considera de valor cero, estén en suelo urbanizado o rural, y tampoco se tienen en cuenta a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.

El apartado 4 aclara que si la ilegalidad afecta solo a una parte de la edificación, no se considera todo el edificio ilegal, sino tan solo la parte que no se ajusta a la legalidad al tiempo de su realización, se valora tan solo la parte legal, aunque esta sea indivisible de la ilegal.



3.2. Las edificaciones, construcciones o instalaciones que no se ajustan a la legalidad no se valoran

En los edificios antiguos gran parte de las veces es imposible o cuando menos muy complejo comprobar si fueron construidos conforme la ordenación urbanística vigente en el momento de la construcción y normalmente no se dispone del documento de la licencia, por lo que desde un punto de vista práctico, los edificios a valorar anteriores al año 1956 (primera Ley urbanística integral en España) se pueden considerar legales «por tiempo inmemorial», salvo aquellas ilegalidades palmarias y evidentes. También puede ocurrir que el edificio se haya realizado conforme a la licencia y luego se haya aumentado su superficie construida, la altura o ampliado de forma ilegal, en este supuesto, la parte del edificio hecho conforme a la licencia se considera legal a efectos valorativos y no se valora la parte ilegal, como dice ahora el reglamento hay que valorar la edificación existente que se ajuste a la legalidad al tiempo de su construcción (artículo 5.4 del reglamento).

Puede haber edificios en suelo rural, ilegales porque se han hecho sin licencia, pero que se podrían legalizar siguiendo el procedimiento específico establecido en la Ley urbanística. En este supuesto se ha de estar a la legalidad o ilegalidad el día al que haya que referir la valoración, pues aunque sea posible su legalización o esté tramitándose la solicitud de licencia, no hay garantía de su concesión y además la valoración se ha de referir a la situación fáctica del día determinado por la ley. En definitiva, si se han legalizado antes del día al que se ha de referir la valoración, se valoran; si no, no se valoran.

4. Valoración de edificaciones que se encuentran en ruina física

4.1. Concepto de ruina física y su apreciación por el tasador

El artículo 24.1 primer párrafo *in fine* de la LS08 equipara a efectos valorativos, el suelo urbanizado no edificado, con el edificado ilegalmente y con el que se encuentra en ruina física. En esos supuestos se valora el suelo sin tener en cuenta lo edificado.

La LS08 no define lo que se entiende por «edificio que se encuentre en ruina física», pero sí lo hace, por remisión, el reglamento en su artículo 5.3, al considerar a efectos valorativos, que la edificación se encuentra en ruina física cuando concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística, se supone que para la ruina urbanística, puesto que la ruina física no la suelen regular las leyes urbanísticas. Es un concepto que utiliza la disciplina científica de la edificación.

El reglamento equipara la ruina física con parte de la ruina urbanística que establezca la ley autonómica, que

lo hace sin tener en cuenta ni la clase ni la situación básica del suelo en la que se encuentre la edificación.

La LS08 y su reglamento, para la apreciación de ruina física, no exigen el expediente contradictorio ni la declaración formal de ruina que exigen las leyes urbanísticas para su consideración como tal.

La apreciación de la ruina física la ha de hacer el tasador, comprobando que cumple con los requisitos físico-materiales en cuanto a antigüedad y estado de conservación que exija la ley urbanística, y siempre estará en ruina física cuando se trate de construcciones, edificaciones e instalaciones manifiestamente inhabitables, o declaradas legalmente en ruina como dice el Anexo II del reglamento.

4.2. En la ley las edificaciones en ruina física no tenían valor, estuviesen en cualquier situación básica del suelo

Explícitamente el artículo 24.1 primer párrafo, LS08, para valorar el suelo urbanizado no tenía en cuenta el valor de las edificaciones ilegales o en ruina física.

Implícitamente en la valoración del suelo rural no se tenía en cuenta el valor de las edificaciones en ruina puesto que para valorar edificios se aplicaba el artículo 23.b) que exige la aplicación del método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración, lo que suponía, al aplicar transitoriamente la Orden ECO, que no los valoraba, pues así lo dice en su artículo 44.2 para los edificios declarados legalmente en ruina.

4.3. En el reglamento las edificaciones en ruina física no se valoran en el suelo urbanizado, pero sí tienen valor en el suelo rural

En el suelo urbanizado el artículo 24.1 de la LS08 y el 19 del reglamento que remite a lo dispuesto en el artículo 22, se valora el suelo urbanizado con un edificio en ruina física, como si no estuviese edificado, no se tiene en cuenta el valor de la ruina. El valor del suelo y la ruina es el valor urbanístico del suelo.

$$V = A \cdot R_s$$

Siendo: A el aprovechamiento urbanístico y R_s el valor de repercusión del suelo.

En el suelo en situación básica de rural, no se valoran conjuntamente el suelo y la edificación como en el suelo urbanizado, sino que se valoran independientemente y luego se suman los valores. El reglamento, al introducir un valor residual o final, para los edificios que superan la vida útil, el valor de un edificio en general es, según el artículo 18.1.

$$V = V_R - (V_R - V_F) \beta$$

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

En la que el coeficiente $\beta = 1$ (Anexo III), por lo que el valor del edificio en ruina física tiene, al menos el valor residual o final, que es un máximo del 10 por ciento del valor de reposición (artículo 18.3 del reglamento).

Crítica:

No parece coherente ni lógico que para apreciar la ruina física de un edificio a efectos valorativos haya que seguir el criterio de satisfacer los requisitos de antigüedad y estado de conservación que establezca la Comunidad Autónoma para la ruina y luego se diga que en los suelos con edificios en ruina se valora solo el suelo, porque ello supone que los edificios en ruina, tienen valor cero, lo cual no es cierto. La ruina urbanística, desde la LS76 es aquella en la que la reparación que requiere un edificio supera el 50 por ciento del valor del coste del inmueble descontado el solar. Es decir, el edificio aunque esté en ruina tiene un valor que puede llegar hasta el 50 por ciento del coste del edificio. Esto lo reconoce el reglamento al equiparar la ruina física con parte de la ruina urbanística, por lo que no asignarle valor alguno en el suelo urbanizado es una incoherencia.

Tampoco parece satisfacer el principio de igualdad consagrado en el artículo 14 de la Constitución, el hecho de que los edificios en ruina física no se valoran en la situación básica de suelo urbanizado y se valoran si se encuentran en situación de básica de suelo rural.

5. Edificaciones o construcciones fuera de ordenación

5.1. Concepto

La LS08 dice en el artículo 22.3, párrafo cuarto *in fine* que las edificaciones y construcciones que «han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil».

El artículo 6.5 *in fine* del reglamento, refiriéndose a las construcciones, edificaciones e instalaciones situadas en suelo urbanizado reitera lo dicho por la ley.

El concepto de fuera de ordenación es un concepto urbanístico que ni la ley ni el reglamento definen a efectos valorativos por carecer de competencias para ello.

En cada caso se ha de estar a la definición que haga del fuera de ordenación la Ley urbanística correspondiente. Normalmente son los edificios que contruados conforme a la ordenación urbanística vigente en el momento de la licencia, han sufrido una ilegalidad sobrevenida contraviniendo lo establecido en planes posteriores al momento de su edificación. La LS76, regulaba el régimen de fuera de ordenación en el artículo 60 y la LS92 en el artículo 137.

La situación legal de fuera de ordenación se puede definir en general como la «institución urbanística que

determina la disconformidad de un edificio, construcción o instalación con respecto a la normativa urbanística aplicable, configurando un *statu quo* que ha de mantenerse aun cuando en los mismos se produce una desordenación que es incompatible con el actual régimen jurídico urbanístico aplicable a los mismos»⁵.

Se caracteriza por ser consecuencia directa de la aprobación de una innovación en la ordenación que sirvió de base para la edificación, para hacer prevalecer el interés público general sobrevenido en el tiempo, frente al derecho del propietario privado de la edificación.

Al propietario de un edificio en situación de fuera de ordenación no se le priva del derecho de propiedad pues no se le expropia el edificio fuera de ordenación, sino que se le restringen sus derechos para adecuarlos al destino que establezca el nuevo plan, que provoca la acomodación del uso del edificio o parte del mismo, que sea contrario al nuevo plan, en punto a su congelación y posterior extinción, al restringir las obras que se pueden realizar en el edificio desordenado, lo que a la larga provoca la demolición por agotamiento al no poder ser reparado o rehabilitado, si bien hasta el trascurso de su vida útil, el edificio subsiste, se utiliza y se usa.

Se ha de tener en cuenta que existen leyes urbanísticas que limitan el ámbito de aplicación del fuera de ordenación al suelo urbano y urbanizable pero no consideran el fuera de ordenación en el suelo no urbanizable o rústico. También se ha de considerar que existen leyes urbanísticas que exigen, para su consideración como edificios fuera de ordenación, se concreten y relacionen formalmente en un Plan urbanístico, no bastando su definición general y abstracta como hace la ley.

5.2. Las construcciones o edificaciones fuera de ordenación tienen menos valor que las que están conforme a la ordenación

En el supuesto de construcción, edificación o instalación en situación de fuera de ordenación (artículo 22.3 cuarto párrafo *in fine* LS08 y artículo 6.5 *in fine* del reglamento), el valor de la edificación, construcción o instalación, se deprecia proporcionalmente al tiempo transcurrido de su vida útil. Es decir una vez determinado el valor de reposición del edificio, construcción o instalación, con independencia del suelo, pues este no se queda fuera de ordenación, se le ha de descontar:

$$V_R \frac{A_{f_0}}{A_{vu}}$$

Por lo que en el supuesto de que en la valoración se utilice el método del coste de reposición, el valor del inmueble, descontado el suelo es:

$$V = V_R - (V_R - V_r) \cdot \beta - [V_R - (V_R - V_r) \cdot \beta]$$



$$\frac{A_{fo}}{A_{vu}} = [V_R - (V_R - V_r) \cdot \beta] \cdot \left(1 - \frac{A_{fo}}{A_{vu}}\right)$$

Siendo:

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

V_R = Valor de reposición bruto en euros.

V_r = Valor residual al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

A_{fo} = Años que lleva fuera de ordenación.

A_{vu} = Años de vida útil.

La ley y el reglamento solo utilizan el método de reposición en el suelo rural. En el urbanizado edificado utiliza el método de comparación para la valoración conjunta del suelo y el edificio, pero el suelo no se deprecia, por lo que en el valor resultante de aplicar el método de comparación hay que determinar la parte del valor conjunto que corresponde al suelo tal edificio y luego aplicarle la depreciación al valor del edificio. Este supuesto debía haberlo regulado el reglamento.

Aunque ni la ley ni el reglamento regulan la depreciación de las instalaciones fuera de ordenación, se puede seguir el mismo procedimiento pues su omisión parece un lapsus.

No se justifica en la Exposición de Motivos de la LS08, ni en el Preámbulo del reglamento, las razones que indujeron al legislador para disponer en el artículo 22.3 final del cuarto párrafo de la ley y el artículo 6.5.c) del reglamento que a las edificaciones, construcciones que han quedado incursas en fuera de ordenación se les reduzca su valor en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil, porque las edificaciones se quedan en la situación de fuera de ordenación en aras del interés general urbanístico apreciado por el Ayuntamiento y tras declararlas en un Plan, sin que participe su propietario en su declaración ni se beneficie de ello.

No parece lógico que el legislador haya penalizado las situaciones de fuera de ordenación sobrevenida en los supuestos de que no haya habido responsabilidad patrimonial de la Administración por la declaración de fuera de ordenación y ya haya sido indemnizada puesto que si no se valoran los derechos estrictamente jurídicos formales, tampoco se deben valorar los deberes jurídicos formales.

6. Las edificaciones y construcciones se deprecian teniendo en cuenta su antigüedad y estado de conservación

Así lo establece el artículo 22.3 al principio del cuarto párrafo de la LS08, establece como criterio general para la valoración de inmuebles:

«La valoración de las construcciones y edificaciones tendrá en cuenta su antigüedad y estado de conservación.»

El artículo 6.5 del reglamento refiriéndose a los criterios generales de valoración reitera lo dicho por la ley y en sus artículos 18 y 24.2 utiliza el coeficiente corrector β resultado de refundir los de antigüedad y conservación y lo tabula en el Anexo II.

7. Vida útil y valor residual o final

Ni la ley ni el reglamento definen explícitamente la vida útil de un inmueble, pero se puede entender como el tiempo en el que el inmueble se puede utilizar para el uso y finalidad para los que fue promovido, y es un activo económico capaz de producir rentas.

Vida útil de un edificio es un concepto económico y corresponde al tiempo transcurrido desde la fecha de terminación del edificio⁶ hasta que se considera amortizado. La Orden ECO define la **vida útil** como el «*plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin que se destina*». La vida útil puede no coincidir con la vida real que es el período de tiempo que va desde su terminación hasta que se declara en ruina urbanística, y tras el cual se ha de derribar. La vida útil suele ser inferior a la vida real.

Los inmuebles, una vez transcurrida su vida útil, aún poseen un valor residual. El valor residual lo ha de determinar el tasador discrecionalmente, de acuerdo con las características del mismo y según establece el artículo 18.3 del reglamento, el valor del inmueble transcurrida su vida útil, no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición.

IV. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL

1. En la LS08

La valoración del suelo en situación básica de rural y los elementos, bienes y derechos que se sitúen en el suelo rural, se regula en el artículo 23 LS08 que contempla la valoración de los propios terrenos, las edificaciones, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, arrendamientos rústicos y otros derechos.

1.1. Capitalización de la renta de la explotación

Para la valoración del suelo en situación básica de rural, establece el artículo 23.1.a) de la ley, que se aplicará el método de capitalización.

El método de capitalización determina el valor del bien mediante el cálculo financiero del valor actual (o precio en un momento dado) a partir de los rendimientos pasados que se hayan obtenido, y se obtengan en el presente.

Se usa este método para valorar inmuebles que se exploten económicamente. Parte de la aceptación del **principio de anticipación**, en base al cual, el valor de un inmueble en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro. Las expectativas se prevén en este método extrapolando a futuro las rentas actuales y del pasado, normalmente la media de los últimos años. El valor INICIAL del suelo, el que corresponda tan solo a sus condiciones intrínsecas naturales o primarios, despojado de valores urbanísticos, se determina con este método.

El artículo 23.1.a) de la LS08 presenta algunas dudas sobre su aplicación, ya que el legislador parece pensar en la valoración de fincas en explotación, pues al decir que el suelo en situación básica de rural, se tasaré capitalizando la mayor de las rentas anual, real o potencial de la explotación, supone que los terrenos o están en explotación y tienen un rendimiento económico que permite determinar la renta, o bien estando en explotación se podría mejorar el rendimiento, en cuyo caso el rendimiento económico que sirve de base para determinar la renta, no existe en la realidad pero puede llegar a existir, si se explotara la finca de manera óptima.

Sin embargo existen suelos en la situación básica rural que por su propia naturaleza física o jurídica, por ser pequeñas superficies o por ser suelos urbanos no consolidados no se explotan o no se pueden explotar, no producen rendimiento económico real alguno y no tienen expectativa de explotación futura por lo que tampoco existe expectativa de rendimiento económico potencial que sirva de base para determinar la renta.

En estos supuestos se ha de suponer, como lo hace el reglamento, que pese a la literalidad del precepto legal, estos suelos en situación básica de rural no explotados e improductivos carentes de rendimiento alguno, podrían producir rendimientos económicos de hipotéticos usos, disfrutes o explotación agraria, «dando cabida incluso a tipos de cultivos (o de cría de animales) jamás desarrollados en la explotación que se valora, pero susceptibles de ser implantados (...)»⁷.

Estos últimos se podrían determinar en función de la superficie de suelo y conforme a los rendimientos sectoriales (agrarios, de ocio, de disfrute...) para otros terrenos análogos explotados económicamente (caza, agricultura, forestal, aparcamientos en suelos urbanos no consolidados que se encuentren vacíos...) conforme a la legislación sectorial, pero en cualquier caso utilizando los medios técnicos normales para su producción, es decir, sin considerar las mejoras que se le podrían hacer, tales como pasar de seco a regadío, poner invernaderos en donde no existen, hacer camping...⁸ y siempre descontando los gastos potenciales directos e indirectos necesarios para conseguir la renta potencial.

El segundo párrafo de la letra a) del artículo 31 de la LS08, también permite que la renta potencial se calcule

atendiendo al rendimiento del uso o disfrute. Se refiere a las parcelas, granjas escuelas o fincas con viviendas unifamiliares que se usan como segundas viviendas, ocio, de vacaciones, turísticas de temporada o casas rurales, en las que para valorar se puede capitalizar los rendimientos de todo tipo, aunque no provengan de cultivos ni explotación productiva, sino simplemente del uso o disfrute de la naturaleza rural.

El reglamento aclara y desarrolla estos aspectos en los artículos 7 y 11 a 16 que se estudian en el apartado 4.2.

1.2. Tipo de capitalización

Dice la LS08 en su Disposición Adicional séptima⁹. Reglas para la capitalización de rentas en el 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 23, se utilizará como tipo de capitalización 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 años¹⁰.

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.

2. En el reglamento

2.1. Concepto de explotación en suelo rural y de rentas, real y potencial

El concepto de explotación en suelo rural lo define el reglamento en su artículo 4.1 y el artículo 8 dice que:

La renta real es una de las siguientes:

- La que se deduce de la contabilidad debidamente acreditada de la explotación en el momento de la valoración,
- La que se obtenga por alquiler u otras formas de compensación, o
- La que probablemente se obtendría de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos implantados, aplicando las bases estadísticas sobre los rendimientos y precios oficiales, a los cultivos y aprovechamientos de la explotación de acuerdo con su estado y actividad, en el momento de la valoración.



Tal y como se define en el reglamento, la renta real no tan solo abarca la realidad fáctica de la explotación sino que acoge una cierta potencialidad al admitir que se puedan aplicar a los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados, rendimientos probables o posibles según estadísticas, a precios oficiales conforme a su uso actual, aunque no sean reales.

La renta potencial la define el reglamento en su artículo 8.2.

En la determinación de la renta potencial se pueden dar dos supuestos:

- a) Que la explotación no esté cultivada de manera óptima desde el punto de vista de su rendimiento económico, es decir, sin aplicar el criterio de mejor y más intensivo uso, en cuyo caso, para valorarla no se considera el rendimiento real, sino el rendimiento potencial que se podría obtener si se hubiese explotado de forma económicamente idónea pero considerando como usos y actividades posibles aquellos que existan en la zona, sin que se admitan otros cultivos o actividades que no sean los normales en su ámbito territorial, debidamente justificado.

En este supuesto para cuantificar el rendimiento potencial de la explotación se ha de acudir a estadísticas del Ministerio o Consejería correspondiente y comprobar si los potenciales rendimientos estadísticos superan a los rendimientos reales, en cuyo caso se capitaliza el rendimiento potencial, en lugar del real.

- b) Que no existan referentes estadísticos significativos de los usos y actividades posibles a considerar, pero que se pueda justificar la viabilidad de la explotación con un estudio económico y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación, de acuerdo con la legislación aplicable. En este supuesto, no se capitaliza la renta real, ni la potencial de los usos y actividades existentes, sino el rendimiento que producirá, en el futuro cuando se termine su transformación.

En resumen se requiere para ello:

- Probar la viabilidad económica de la transformación.
- Poseer los títulos habitantes para su transformación.

En definitiva ello supone que se ha de considerar el rendimiento potencial de la explotación conforme al estado real de los terrenos en el momento de la valoración, salvo que se cumplan las dos condiciones vistas. Por ejemplo, no se puede considerar el rendimiento de la explotación con invernaderos, si no los tiene, o no dispone de licencia para instalarlos. Tampoco se puede considerar el rendimiento de un cam-

ping si no existe, ni tiene los permisos administrativos para su instalación.

Reflexión:

Uno de los argumentos esgrimidos en la EM VI para justificar el cambio de criterio para valorar, es el hecho de que desde la Ley del Suelo de 1956 se ha recurrido a *«criterios que han tenido un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuese su destino y no su situación real. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las nuevas expectativas (...). Debe valorarse lo que hay, no lo que el Plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto»*.

Este cambio de criterio lleva al legislador a considerar que en el suelo, en situación básica de rural, se valore aplicando el método de comparación mientras que en el rural, capitalizando la renta de la explotación. Pero no tan solo la renta real, sino también la potencial, si es mayor, que define el reglamento en su artículo 8.2 como *«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»*.

La ley no permite la especulación urbanística en la valoración del suelo pero sí la especulación en general en las explotaciones rurales, pues en definitiva una renta potencial no es una situación real sino una renta especulativa, según el destino que el tasador decida asignar a la explotación conforme a la legislación y normativa que le sea de aplicación.

En el suelo en situación básica de rural se permite valorar lo que hay en la realidad físico material y, si es mayor, se valora lo que el tasador diga que puede llegar a haber en un futuro incierto, considerando expectativas de valoración que no se corresponden con la realidad de los terrenos. Esto parece una incoherencia pues la ley no permite tener en cuenta los derechos urbanísticos adquiridos si no están materializados por considerarlos expectativas jurídico formales aunque estén establecidas en un Plan urbanístico, que es un documento público de carácter normativo que obliga tanto a los administrados como a la Administración y se tienen en cuenta rentas potenciales en el suelo rural que no existen ni en la realidad ni en documento público alguno, sino que las determina el tasador. ¿No es una mera expectativa especulativa la renta potencial de una explotación en suelo rural?

Quizá la incoherencia provenga de que en el Preámbulo del reglamento se dice que eliminar las expectativas urbanísticas es un mandato constitucional lo cual es cierto, pero el artículo 74 CE no se limita a impedir la especulación urbanística sino todo tipo de especulación del suelo sea urbanística o de otro tipo.

CUADRO SINÓPTICO DE LOS DISTINTOS TIPOS DE RENTAS SEGÚN EL REGLAMENTO

TIPOS DE RENTAS		RENTA	
REAL Art. 8.1	EXISTENTE	La renta de la explotación debidamente acreditada en el momento de la valoración.	$R = I - C$
	PROBABLE	La atribuible optimizando la explotación de los cultivos y aprovechamientos susceptibles de utilización, de acuerdo a su uso actual.	
	POR IMPOSIBILIDAD DE LOS ANTERIORES: ARRENDAMIENTO O COMPENSACIÓN. Art. 9.1 <i>in fine</i>	Canon de arrendamiento u otras formas de compensación	$R = CA + DM$
POTENCIAL Art. 8.2	USO O DISFRUTE	La que se podría conseguir dedicándola al ocio o disfrute particular. Art. 23.1.a) LS08.	
	ATRIBUIBLE	La atribuible a la explotación de acuerdo con los usos y actividades existentes en el municipio o en términos municipales próximos y financieramente aconsejables de que sean susceptibles los terrenos, utilizando los medios técnicos normales para su producción.	$R_P = I_P - C_P$
	POR ARRENDAMIENTO O COMPENSACIÓN	Canon de arrendamiento u otras formas de compensación de fincas análogas en la zona.	$R_P = CA + DM_P$
EN AUSENCIA DE EXPLOTACIÓN POR IMPOSIBILIDAD EDAFOLÓGICA. Art. 16		Por imposibilidad de explotación por causa de las características naturales del suelo.	$R_0 = \frac{R_P}{3}$

R = Renta de la explotación real posible.

R_P = Renta potencial.

R_0 = Renta en ausencia de explotación por imposibilidad.

I = Ingresos anuales de la explotación.

I_P = Ingresos potenciales

C_P = Costes anuales de la explotación.

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

DM = Derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo (aparcero, enfiteusis, o análogos, etc.).

El número 1 del artículo 7 admite que la renta anual real o potencial de la explotación a capitalizar, se refiera al año natural o al año agrícola o de campaña. Su determinación puede hacerse en base a:

- Datos reales contables de la explotación actual. Los ingresos son los que figuren como tales en los libros contables de la explotación, que deben llevarse con arreglo al Plan General de Contabilidad. Los ingresos figuran como Cuenta 7, si bien el reglamento los agrupa en el apartado 3 del artículo 14.

En defecto de acreditación de esta información técnica, económica y contable de la renta de la explotación, también permite que se considere la información técnica y económica de la explotación que ponga de manifiesto la posible evolución futura de ingresos y gastos.

Los gastos de explotación reales de la explotación son todos los que han tenido lugar en el año considerado para la obtención de los ingresos.

2.2. Articulado del reglamento

La valoración en situación de suelo rural y el cálculo de la renta de explotación se regulan en los artículos 7 y 9 del reglamento.

Los gastos necesarios figuran como Cuenta 6 del Plan General de Contabilidad. El reglamento los agrupa en su artículo 9.4.

- b) Información técnica y económica de la potencialidad de la explotación actual.

La renta anual potencial es la cantidad de ingresos en euros que podría producir la explotación si estuviese óptimamente explotada, con arreglo a sus características edafológicas, capacidad agrológica del suelo, vocación de la tierra, demanda de determinados productos, y tipo de producción considerando todos los posibles ingresos del artículo 9.3 y minimizando los gastos del número 4 del reglamento.

Los ingresos y gastos potenciales se han de determinar mediante la aplicación de los estudios y estadísticas del Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, o de las Consejerías, de Estadística o de Agricultura de la Comunidad Autónoma correspondiente.

Para determinar los ingresos potenciales del futuro se pueden extrapolar los datos estadísticos del pasado y del presente, porque no suelen existir estadísticas del futuro lo cual es inseguro sobre todo en las explotaciones agrarias porque dependen del clima, viento, lluvias, etc., imprevisibles la mayoría de las veces.

Es difícil determinar los gastos de explotación potenciales pues no existen estadísticas oficiales generalizadas y dependen de los precios del mercado. En ese supuesto se puede acudir a la comparación con estadísticas del pasado y del presente de explotaciones análogas a la considerada, de la zona.

De cualquiera de las maneras la ley exige la capitalización de las rentas real o potencial de la explotación, es decir las rentas pasadas y presentes, mientras que el reglamento no capitaliza rentas pasadas y presentes sino que actualiza rentas potenciales futuras.

En cualquiera de estos dos casos: renta anual o potencial de la explotación, la renta es:

$$R = I - C$$

Siendo:

- R** = renta anual real o potencial de la explotación en €/ha.
I = ingresos anuales de la explotación en €/ha.
C = costes anuales de la explotación en €/ha.

- c) Cuando no se haya podido determinar la renta real o potencial, el reglamento permite equiparar

la renta real o potencial al canon de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo de otras fincas análogas.

$$R = CA + DM$$

Siendo:

- CA** = canon de arrendamiento o compensación anual satisfecho al propietario por el uso de la tierra en €/ha.
DM = valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendamiento o usuario del suelo rural (aparcería, enfiteuta o similar) en €/ha.

El reglamento no capitaliza la renta de la tierra sino que actualiza la hipotética futura renta de la explotación.

El reglamento no considera como gasto, y por lo tanto no lo deduce, el beneficio del cultivador o beneficio del empresario agrícola y tampoco considera la indemnización por lucro cesante, por lo que es de suponer que compensa una con la otra.

La deducción del beneficio del cultivador del régimen anterior provenía de lo establecido en el artículo 141 del RGU, que consideraba que el rendimiento bruto de una explotación agraria se producía por la renta del capital (la tierra) y la renta del empresario (el cultivador) y por tanto para determinar la renta a capitalizar, deducía de la renta bruta, además de los gastos directos e indirectos de la explotación, el beneficio del cultivador o renta del empresario, pero luego no indemnizaba al empresario cultivador con la indemnización por lucro cesante, lo que no era lógico¹¹.

El reglamento, en sus artículos 10 y 11 regula las clases de explotaciones rurales y los criterios de capitalización de la renta de explotación.

El artículo 23.1.a) de la LS08 establece que los terrenos se «*tasarán mediante la capitalización de la renta real o potencial (...)*» no dice si la capitalización es con la fórmula del interés simple o compuesto. El RGU en su artículo 141 establecía: «*El rendimiento bruto o renta de la tierra para determinar el valor inicial de un predio o unidad de cultivo, será el que se obtenga al deducir del valor del producto bruto medio real o potencial de los cinco años anteriores, las cantidades correspondientes a gastos directos e indirectos de explotación más el beneficio del cultivador o renta del empresario. La cifra así obtenida se capitalizará al tipo legal de interés del dinero*». Ahora el reglamento, para la capitalización de los rendimientos, utiliza matemática financiera y en lugar de capitalizar rendimientos pasados y presentes, actualiza, con las fórmulas del interés compuesto, las rentas futuras que de siempre son de muy difícil previsión y tienen una gran carga de subjetividad y de discrecionalidad del tasador que produce una enorme dispersión en los resultados, lo que dificulta la valoración expropiatoria y crea inseguridad jurídica.

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

La actualización de rentas futuras, que hace el reglamento, es válida financieramente ya que las rentas de préstamos, pólizas o hipotecas se conocen porque las condiciones futuras en las finanzas (intereses, amortizaciones, plazos) se pactan previamente en un contrato que vincula a las partes. Más difícil es conocer las rentas futuras de una explotación rural, porque la renta es: $R = I - C$, y los ingresos dependen de la producción y del precio de lo que se produzca en el futuro, y estos no se conocen como tampoco se conocen los precios de los costes futuros. Las rentas futuras de una explotación agrícola aunque sea latifundio, no se conocen y son difíciles de prever por las circunstancias cambiantes del tiempo, de la lluvia y del clima en general, así como de los precios del mercado de lo producido en los ingresos y los gastos en semillas, sueldos de mano de obra, impuestos. En realidad hay que ser adivino para poder capitalizar las rentas agrarias futuras. Además a eso no se le conoce por capitalización de rentas, sino por actualización de rentas y la ley no habla de actualizaciones, sino de capitalizaciones.

La regulación de las valoraciones por las leyes del suelo no acaba de acertar con un procedimiento propio, la LS98 remitía al mercado indirecto de las valoraciones catastrales reflejado en la Ponencia de valores. Pero el Catastro utiliza fórmulas valorativas simplificadas y muy generales para poder llevar a efecto sus valoraciones masivas y no afina en los cálculos, mientras que las valoraciones de la LS98 eran individuales y requerían un estudio específico referido al caso concreto, lo que no hace la Ponencia catastral, que por otra parte tiene una vigencia de diez años en los que el mercado cambia mientras que los valores en ponencia no cambian.

La LS08 remitía, hasta la vigencia del reglamento, a la Orden ECO, pero esta Orden regula las garantías para entidades financieras y no determina valores de mercado sino que aplicando el principio de prudencia resultan valores bajos que garantizan los valores hipotecarios y financieros, que puedan absorber las diferencias de valor que sufran los bienes con las oscilaciones de mercado durante largos períodos de tiempo.

En definitiva es mucho más fácil, objetivo, real y justo, capitalizar las rentas pasadas reales o potenciales de los últimos cinco años, como hacía el RGU del año 1978 que actualizar rentas anuales futuras que rara vez se conocen

y que no dejan de ser meras conjeturas, por no decir especulaciones sobre un «futuro incierto» al que se refiere la EM de la ley.

Cuando no se considera una renta futura anual de la explotación variable en el tiempo, sino constante y con vida útil infinita, el reglamento no aplica la fórmula del interés compuesto sino la del interés simple, lo cual en la práctica son aproximadamente iguales en este supuesto.

$$V = \frac{R}{(1+r)^1} + \frac{R}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R}{(1+r)^i} \approx \frac{R}{r}$$

El artículo 12 del reglamento regula los tipos de capitalización.

Cumpliendo con lo establecido por la Disposición Adicional séptima de la LS08 en su redacción dada por el RD-L 6/2010, el reglamento establece los coeficientes correctores del tipo de capitalización según el tipo de cultivo en las explotaciones agropecuarias o forestales. El reglamento en su Preámbulo justifica el origen de estos coeficientes en función del riego de cada actividad en suelo rural.

La DA 7.ª de la LS08 exige que en su caso se justifique el alejamiento significativo de los valores resultantes del suelo rural, de los precios de mercado sin expectativas urbanísticas.

No se entiende cómo se pueden determinar precios de mercado sin expectativas urbanísticas, porque el mercado de siempre, tiene en cuenta expectativas urbanísticas del suelo, sobre todo el que está próximo a las ciudades, que es el que normalmente se expropia por razones urbanísticas.

Esto es importante porque en la fórmula de la capitalización a renta constante para siempre:

$$V = \frac{R}{r_1 \cdot \alpha}$$

El coeficiente corrector α está en el denominador y el valor puede ser el doble o la mitad según el cultivo considerado.

TIPOS DE CAPITALIZACIÓN. Art. 12		
r_1	En general r_1	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 (Ley 2/2008, de 23 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009).

TIPOS DE CAPITALIZACIÓN. Art. 12			
r_2	Cuando se desarrollen actividades agropecuarias o forestales $r_2 = r_1 \cdot \alpha$ (α se puede modificar por OM)	Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector α
		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
r_3	Cuando se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios $r_3 = r_1 \cdot \beta$	Pondera el carácter de la explotación y el riesgo previsible en la obtención de rentas. Se determina en función de la naturaleza de la actividad que se desarrolla contando con la información proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad.	

El artículo 13 del reglamento regula la capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales, y cuando se trata de explotaciones agropecuarias y forestales. Si se trata de rentas constantes.

$$V = \frac{R}{r_2} = \frac{R}{r \cdot \alpha}$$

Siendo: R = Renta constante; r = Última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública en plazo entre 2 y 6 años; α = Coeficiente corrector según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

Es curioso que el reglamento a diferencia del Proyecto de reglamento (disponía coeficientes superiores e inferiores a la unidad), otorgue ahora valores inferiores a la unidad a todos los coeficientes correctores y al establecer los coeficientes correctores primen los cultivos de secano sobre los de regadío. La aplicación de estos coeficientes correc-

tores (arbitrarios pues no se justifican y cambiados sustancialmente durante la tramitación del reglamento), traen como consecuencia que las fincas de regadío y los cultivos de hortalizas al aire libre, las plataneras..., sean penalizadas respecto a las fincas de secano y los cultivos a ellas inherentes, pues al tener un coeficiente que multiplica al tipo de interés y estar este en el denominador de la fórmula, disminuye el valor de la finca. Lo que no se corresponde con la realidad, si bien en la EM del reglamento se dice que los coeficientes responden al riesgo de cada actividad.

En la letra b) del artículo 13 regula el valor cuando se trate de rentas variables en el tiempo, y las letras c), d) y e), hacen un ejercicio académico de cálculo financiero según las rentas variables evolucionan en el tiempo en ciclos periódicos, sean variables los primeros años y luego constantes, o evolucionen en ciclos productivos.

En la práctica, las fórmulas de actualización de rentas variables, solo se pueden aplicar a explotaciones planificadas, en las que existe un proyecto con programa de

explotación con previsiones correspondientes a grandes números estadísticos, pero no a la realidad fáctica, porque se está previendo el futuro, que en la EM de la ley se dice que es incierto para justificar que no se tengan en cuenta expectativas derivadas del planeamiento. El reglamento no cree en el planeamiento urbanístico y cree en el planeamiento rural que corresponde a un futuro mucho más incierto que el urbanístico.

En la práctica no suelen expropiarse latifundios, ni grandes explotaciones, sino pequeñas fincas explotadas por agricultores normales que no programan ni planifican a largo plazo su producción. Es el tasador el que tiene que suponer y prever el futuro para valorarlas. Por ello estas fórmulas reglamentarias tienen un valor predominantemente académico, pero inducen a tasaciones imaginativas teóricas, alejadas de la realidad.

El artículo 14 del reglamento regula la actualización de la renta real o potencial en explotaciones extractivas.

En las explotaciones extractivas la fórmula reglamentaria sí se puede aplicar, ya que toda explotación minera se realiza conforme a un plan y un programa temporal y se conocen las reservas de los minerales, el ritmo de extracción anual y la fecha de su agotamiento y normalmente la producción no está sometida a los avatares de la naturaleza. Lo que son dudosos, son los precios futuros de los minerales y los tipos a aplicar.

En las concesiones mineras hay que valorar por separado el derecho al aprovechamiento de los recursos minerales y el suelo, si bien el valor del suelo que hay que considerar es el de su estado residual, es decir, el resultante tras la extracción del mineral (STS 18 de febrero de 1986) ahora en todo caso suelo en situación básico de rural. Aunque, desde luego, no da lugar a indemnización si la concesión se ha extinguido (STS 15 de octubre de 1991), es posible valorar un porcentaje del valor de un aprovechamiento potencial minero (STS 29 de octubre de 1976).

El artículo 15 del reglamento establece la actualización de la renta real o potencial en las explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural, según la renta de explotación o los flujos de caja sean variables o la renta de explotación se produzca en un determinado período de tiempo y la actividad no sea reemplazable. Las fórmulas que el reglamento establece, parten, igual que en los casos anteriores, de la programación teórica del futuro de la explotación en las que hay que prever la renta futura, los tipos de actualización del futuro, lo cual no deja de ser un acto de adivinación.

En cualquier caso, el RGU era más realista al considerar que las rentas reales eran las de los últimos 5 años, y no las rentas futuras, de determinación discutible por el tasador, y por tanto generadora de contenciosos administrativos.

El artículo 16 regula la capitalización de la renta potencial en ausencia de explotación.

Todos aquellos terrenos en situación básica de suelo rural que no se exploten porque no se pueden explotar por sus características naturales del suelo, en estos terrenos carentes de renta real, la renta potencial a considerar en la capitalización la establece el reglamento en la tercera parte de la que se deduciría de las estadísticas de producción y rendimientos de terrenos análogos no protegidos o que estuviesen explotados. Es decir:

$$V = \frac{R_o}{r_1} \quad \text{Siendo } R_o = \frac{R}{3} \quad \text{o sea } V = \frac{R_o}{r_1} = \frac{R}{3r_1}$$

El Proyecto de reglamento penalizaba a las fincas no explotadas sin distinguir entre las no explotadas voluntariamente por su propietario, de aquellas en las que una norma jurídica no permitía su explotación por ser un Parque natural... lo que no parecía justo, ya que el propietario era ajeno a la decisión normativa. Si el legislador no tiene en cuenta derechos jurídicos formales derivados del planeamiento tampoco debía tener en cuenta deberes jurídicos formales derivados del ordenamiento. Ahora el reglamento al haber eliminado en este artículo las fincas inexploradas por impedirlo la normativa jurídico-urbanística del suelo, permite que estas fincas se valoren con la renta potencial.

Sistemáticamente parecería más coherente en lugar de crear una renta hipotética penalizada, haber creado un cuarto tipo de capitalización

$$r_4 = \frac{r_1}{3} \quad \text{en lugar de reducir la renta potencial a la tercera parte.}$$

2.3. El factor de localización

El artículo 17 desarrolla el Factor de corrección por localización establecido en la ley.

Para ello utiliza una fórmula en la que tiene en cuenta tres factores de corrección por:

- accesibilidad a núcleos de población,
- accesibilidad a centros de actividad económica, y
- ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

La fórmula establecida en el reglamento de Planeamiento es la siguiente:

$$VF = V \cdot F_e = V \cdot \left(1 + \left(P_1 + \frac{P_2}{3} \right) \cdot \frac{1}{1.000.000} \right) (1,6 - 0,01 \cdot d) \cdot \left((1,1 + 0,1 \cdot (P + t)) \right)$$

En donde:

- P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.
- P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.
- d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.
- P = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.
- t = coeficiente de ponderación.

Este factor es muy importante porque puede llegar a incrementar hasta un máximo del doble del valor

de la explotación deducida de las complejas fórmulas polinómicas establecidas minuciosamente por el reglamento.

La fórmula ha sufrido cambios profundos durante la tramitación del Proyecto de reglamento. Utiliza conceptos equívocos como distancias medidas a «vuelo de pájaro», equiparándolas a una línea recta, cuando es sabido que los pájaros igual que los aviones no vuelan en línea recta sino que trazan una línea curva que se llama ortodrómica paralela a la superficie curva de la tierra.

Las constantes utilizadas en la fórmula no se justifican en el Preámbulo ni corresponden a disciplina alguna que las haya elaborado anteriormente, son números arbitrarios, cabalísticos, que se imponen por el reglamento como dogmas.

En gran parte de las veces, el conjunto de la fórmula valorativa de la explotación y su factor de corrección son demasiado complejas y facilitan que pueda ser manejado «discrecionalmente» por tasadores trileros amparados en tablas de cálculo inescrutables, de programas informáticos cargados con bases de datos hipotéticos.

2.4. Cuadro sinóptico

LEY	REGLAMENTO			
	MÉTODO	VALOR DE CAPITALIZACIÓN €, Art. 16	Si R_i = constante	
SUELO RURAL	CAPITALIZACIÓN DE LA MAYOR DE LAS RENTAS NETA ANUAL REAL O POTENCIAL DE LA EXPLOTACIÓN	EN GENERAL. Art. 11	$V = \sum_{i=1}^{n-1} \frac{R_i}{(1+r)^i}$	$V = \frac{R}{r}$ Siendo: R_i = Renta del año i de la explotación desde el año 1 hasta el fin de la vida útil en €. R = Renta anual constante de la explotación en €.
		EN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y FORESTALES. Art. 13	$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$	$V = \frac{R}{r_2}$ Siendo: R_i = Canon de extracción anual en €. R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado, considerada constante en €.
		EN EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS CUANDO SE CONOZCA LAS RESERVAS DEL RECURSO EXTRAÍBLE Y UN RITMO DE EXTRACCIÓN ANUAL. Art. 14	$V = \sum_{i=1}^h \frac{R_i}{(1+r_2)^i} + \frac{R}{r_2 (1+r_2)^h}$	Siendo: R_i = Canon de extracción anual en €. R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado, considerada constante en €.
		EN EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS CUANDO NO SE CONOZCA LAS RESERVAS DEL RECURSO EXTRAÍBLE. Art. 14	$V = \frac{R}{r_2}$	Siendo: R = Canon de extracción constante.
		EN EXPLOTACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS CON RENTA DE EXPLOTACIÓN O FLUJOS DE CAJA VARIABLES. Art. 15.a)	$V = \sum_{i=1}^{n-1} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$	Siendo: R_i = Renta anual de la explotación en €.
		EN EXPLOTACIONES COMERCIALES EN LAS QUE LA RENTA DE EXPLOTACIÓN SE PRODUZCA EN PERIODO DE TIEMPO ILIMITADO Y LA ACTIVIDAD DE LA EXPLOTACIÓN NO SEA REEMPLAZABLE. Art. 15.b)	$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r_2)^i} + \frac{V_t}{(1+r_2)^t} + \frac{R}{r_2 (1+r_2)^t}$	Siendo: R_i = Renta anual de la explotación durante los primeros años t en €. V_t = Valor de las instalaciones de la explotación en el año t , según lo establecido en el artículo 22, en €. R = Renta anual de la explotación futura.
		EN AUSENCIA DE EXPLOTACIÓN POR IMPOSIBILIDAD. Art. 16.	$V = \frac{R_0}{r_1} = \frac{R}{3r_1}$	Siendo: R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en €.
		EL VALOR OBTENIDO SE CORRIGE AL ALZA EN LOS LUGARES DE MAYOR ACCESIBILIDAD A LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN, A LOS CENTROS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA O LA UBICACIÓN EN ENTORNOS DE SINGULAR VALOR AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO, CONFORME AL ARTÍCULO 17 DEL REGLAMENTO. SE SUMAN INDEMNIZACIONES EN DETERMINADOS SUPUESTOS.		

V = Valor de capitalización en €.

r = Tipo de capitalización, LS08 según la Disposición adicional séptima es 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». Art. 12 del reglamento.

r_2 = r , coeficiente corrector del Anexo I del reglamento (Art. 12).

r_3 = r , coeficiente corrector ($1 > r < 8$) (Art. 12).

n = número de años.

h = Periodo de vida útil del recurso $h = Q / q$, siendo:

Q = Fondo de agotamiento del recurso.

q = Extracción anual.

3. Valoración del suelo urbanizable con condiciones para el desarrollo en el periodo transitorio

3.1. La moratoria

La Disposición Transitoria tercera.2 de la LS08¹², en su redacción original, establecía una especie de moratoria de tres años, como máximo, en la aplicación del método de capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, establecido en la LS08, en aquellos suelos en situación básica de rural, que cumplieran las condiciones siguientes:

- Estuvieran clasificados por el planeamiento general como urbanizables el 1 de julio de 2007, fecha de la entrada en vigor de la LS07.
- Dispusieran de condiciones urbanísticas establecidas para su desarrollo.
- Estuvieran cumpliendo el Programa establecido en el planeamiento o los plazos para la ejecución del planeamiento, establecidos en la Ley urbanística, o lo incumplieran por causas no imputables al promotor.

El plazo de los tres años se acabó el 1 de julio del año 2010. Hasta entonces para los terrenos a expropiar, en el suelo urbanizable con condiciones para el desarrollo no se aplicaban los métodos y criterios valorativos de la LS08 (capitalización de la renta anual real o potencial) sino que se aplicaban los criterios valorativos establecidos en el artículo 27.1 LS98 para esta clase y categoría urbanística del suelo (valores en ponencia catastral y subsidiariamente valor resultante de aplicar el método residual dinámico).

El artículo 10 del Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, modificó la Disposición Transitoria tercera.2 de la LS08 y se volvió a modificar posteriormente por la D. Final novena del RD-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público. Dicha DT tercera 2, dice ahora:

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquella¹³, formen parte del suelo urbanizable^{14,15} incluido en ámbitos delimitados¹⁶ para los que el planeamiento¹⁷ haya establecido las condiciones para su desarrollo¹⁸ se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de cinco años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo¹⁹.

La modificación proroga, en general, la moratoria indefinidamente, mientras se vayan cumpliendo los plazos de ejecución programados en un Plan u otra norma jurídica, salvo el caso particular de que no exista previsión expresa sobre plazos de ejecución ni en el planeamiento ni en la Ley urbanística, en cuyo caso el plazo para aplicar el criterio valorativo del artículo 27.1 LS98 se termina el 1 de julio de 2012.

El artículo 27.1 de la LS98 establece como valor del suelo en esta categoría urbanística de suelo, el resultado de multiplicar el aprovechamiento urbanístico del suelo otorgado por el Plan por el valor de repercusión del suelo en polígono deducido de las ponencias de valores catastrales y si estas no existiesen o hubiesen perdido su vigencia, subsidiariamente aplicando el método residual dinámico para determinar la repercusión del suelo.

En lenguaje formalizado el valor urbanístico del suelo de la totalidad de la finca es:

$$VS = AU \cdot VRS \cdot S$$

con las dimensiones siguientes:

$$VS (\text{€}) = AU (\text{m}^2\text{eutc}/\text{m}^2\text{s}) \cdot VRS (\text{€/m}^2\text{eutc}) \cdot S (\text{m}^2\text{s})$$

Siendo:

- S** = Superficie del suelo
- AU** = Aprovechamiento urbanístico unitario, tipo o medio.
- VRS** = Valor unitario de repercusión del suelo en cada m² edificado del uso y tipología característicos.
- m²s** = metros cuadrados de suelo.
- €** = euros.
- m²eutc** = metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos o aprovechamiento tipo o medio, o como le denomine la Ley urbanística, en definitiva aprovechamiento unitario de reparto.

3.2. Ámbito material de aplicación de la Disposición Transitoria tercera.2

Abarca los ámbitos siguientes:

- 1.º Suelos clasificados como urbanizables por el planeamiento general que tengan establecidas condiciones para el desarrollo.



Las condiciones mínimas que ha de establecer el planeamiento general para poder ser desarrollado, son las siguientes:

- Delimitación sectorial.
- Estructura urbanística general.
- Aprovechamiento medio, tipo o unitario de reparto.

Los hay de dos tipos:

- Con ordenación pormenorizada.
- Sin ordenación pormenorizada.

2.º Se supone que también es de aplicación a los suelos clasificados como urbanos no consolidados por el planeamiento general, que tengan establecidas condiciones para el desarrollo.

La no inclusión de este suelo en el texto legal, parece un lapsus de la ley pues si la moratoria se aplica al suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido condiciones para el desarrollo, cuanto más se debe aplicar a este suelo urbano no consolidado en el que el planeamiento, además de delimitarlo, lo ordena pormenorizadamente o establece condiciones de desarrollo y urbanización y la mayoría de las veces lo programa.

El reglamento debía haber aclarado este lapsus de la ley.

3.3. La valoración del suelo urbanizable con condiciones para el desarrollo en la LS98

Se regula en el artículo 27 de la LS98 titulado Valor del suelo urbanizable en su apartado 1.

Se refiere el número 1, al suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados con condiciones para su desarrollo²⁰. No obstante los terrenos de sistemas generales clasificados como suelo urbanizable pero no incluidos en sectores ni ámbitos de equidistribución y no adscritos a los sectores para su obtención y, por tanto, carentes de aprovechamiento unitario de referencia para la determinación de su valor urbanístico, la jurisprudencia habida de casos concretos de la LS76 y LS92 dice que, pudiendo la Administración libremente adoptar el acuerdo de obtener el suelo por adscripción a los sectores o por ocupación directa, en vez de expropiarlo, el principio de igualdad constitucional y su traducción urbanística que es el principio de equidistribución urbanística, impiden un resultado diferente en uno u otro caso (STS 30-04-1996, STS 11-07-96, STS 03-05-1999, STS 25-11-1999, STS 01-02-2001). Ello supone que se debe valorar el suelo a expropiar que se dedique a sistemas generales como si de suelo urbanizable sectorizado, programado, delimitado o apto para urbanizar, es decir con condiciones para el desarrollo, se tratase. En definitiva el TS no permite

que sea el Ayuntamiento a través del Plan el que decide que a determinados suelos urbanizables se les valore por el método residual, si se incluyen en ámbitos de reparto de aprovechamiento, o se les valore por el método de comparación, si no se les incluye.

Hay que advertir que la anulación del artículo 16.1 por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 no afectó a la validez del artículo 27, según lo señala expresamente la propia sentencia.

Se tasa por el valor urbanístico el suelo urbanizable incluido en ámbitos que tengan establecidas las condiciones para su desarrollo, conforme al aprovechamiento que le corresponda (≥ 85 por ciento, ≤ 95 por ciento y excepcionalmente entre el 80 y 100 por ciento, según disponga la legislación autonómica) aplicándole el valor básico de repercusión en polígono (VRB) deducido de las ponencias de valores catastrales, en concordancia con lo que decía el artículo 53 de la LS92.

En esta clase y categoría de suelo, una vez determinada por el planeamiento la cantidad de aprovechamiento equivalente al porcentaje legal²¹ del sector o ámbito correspondiente a través de las técnicas equidistributivas de la legislación urbanística, el valor de un terreno se determina multiplicando el aprovechamiento que le corresponda, por el valor básico de repercusión en polígono que será el deducido de las ponencias de valores catastrales.

Para la valoración catastral urbana, la Norma 7 del R. D. 1020/1993, dispone que se divida el territorio en polígonos, siguiendo criterios de coherencia urbanística y atendiendo a circunstancias de mercado y en todo caso teniendo en cuenta los ámbitos de equidistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Una vez delimitados los polígonos catastrales (Norma 7) el catastro define (Norma 8) el valor básico de repercusión (VRB) en polígono del producto inmobiliario más característico.

El artículo 66 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (LRHL) en la redacción dada por la Ley 51/2002 establece lo siguiente: **«la base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del catastro urbano»**. Para definir el valor catastral se toma como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso, pueda exceder de este. Para que se cumpla esta condición debe realizarse un estudio de mercado inmobiliario que ha de acompañarse a la ponencia de valores (Norma 23 del RD 1020/1993) cuyo objeto es la investigación de los datos económicos del mismo, su recopilación y análisis.

Realizado el estudio de mercado inmobiliario, el valor de repercusión básico en cada polígono del producto inmobiliario más característico (VRB) se determina mediante la aplicación del método residual estático (Norma 16),

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

y debe figurar en la ponencia de valores, documento administrativo de ámbito municipal, se ha de recordar que el VRB recogido en la ponencia no es el valor catastral ya que este no puede superar el 50 por ciento del valor de mercado del terreno²² y por tanto, el valor urbanístico, del artículo 27.2 de la LS98 es el valor básico de repercusión en polígono (VRB en €/m²e) de la ponencia de valores y no el catastral.

En los supuestos de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de la ponencia catastral, el artículo 27.1 de la LS98 establece la aplicación supletoria de los valores de repercusión obtenidos por el método residual dinámico.

Los supuestos se refieren a:

- a) Inexistencia de ponencia de valores en su municipio.
- b) Existencia de ponencia pero que no contempla los valores en la zona²³ a valorar con fines expropiatorios.
- c) Pérdida de vigencia de los valores de la ponencia catastral.

Cabía la duda de si la pérdida de vigencia se refería a los valores o a la ponencia. La ponencia pierde su vigencia a los 10 años mientras que los valores forman parte de la ponencia y están vigentes mientras esté vigente la ponencia.

La interpretación literal de la pérdida de vigencia de los valores de la ponencia que ha hecho el TS en su Sentencia de 21 de septiembre de 2010 ya citada supone que los valores de toda ponencia que tenga una antigüedad inferior a 10 años son aplicables en las valoraciones expropiatorias, lo que dada la falta de precisión y de correspondencia entre el planeamiento vigente y los valores de la ponencia con el mercado cambiante llevarán al absurdo en gran cantidad de casos.

V. VALORACIÓN ESPECÍFICA DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RURAL

La LS08 establece distintos criterios valorativos de los inmuebles, según se encuentren en suelo urbanizado o rural.

Para las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural dice:

1. Cuando deban valorarse con independencia del suelo

El artículo 22.3 primer párrafo de la LS08 lo regula.

Tres son las condiciones que exige la ley para valorar en suelo rural las edificaciones, construcciones e instalaciones con independencia del suelo:

- a) Cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y la licencia o fueron legalizados posteriormente.
- b) Sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo.
- c) No hayan sido tenidas en cuenta en la valoración del suelo por su carácter de mejoras permanentes.

1.1. Valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones

Establece el artículo 23.1.b) de la LS08:

«Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.»

El método de coste de reposición se utiliza para valorar construcciones, edificaciones e instalaciones existentes de hecho.

El método de coste de reposición parte de la idea de que un edificio pierde parte de su valor debido a su desgaste, a la influencia destructora de los años, a la exposición a los elementos exteriores (variables según el tipo de construcción), a la clase de clima, etc. Es la llamada depreciación física. El deterioro físico representa la degradación normal de los materiales por el paso del tiempo, que resulta más acentuada en los edificios de construcción económica que en los de buena calidad y en los edificios mal conservados que en los bien conservados.

En definitiva el método del coste de reposición consiste en determinar el valor del edificio en el momento de la valoración, reponiendo su estado físico a la fecha en que se terminó la obra y luego se deprecia el valor obtenido según su estado de conservación y antigüedad.

Y el reglamento dice:

«Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que 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 entendiéndose por tales 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:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

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

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

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

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

1. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, 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 construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

2. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.»

El número 4 aclara el fundamento matemático de los valores que figuran en el Anexo II para el coeficiente β en función de su antigüedad y estado de conservación.

1.2. Valor de reposición bruto

El valor de reposición bruto del inmueble, es lo que costaría hacerlo a fecha de la valoración como si fuera nuevo a precios de mercado. El artículo 18.2 *in fine* del reglamento admite que la reposición se haga con similares características de materiales actuales aunque no sean los mismos que la realidad y utilizando tecnología actual. Además de la reposición propiamente dicha, el reglamento admite el reemplazamiento, como sinónimo de la reposición.

El valor de reposición bruto es la suma del importe de ejecución por contrata más los gastos generales necesarios imputables al promotor.

Un esquema del valor de reposición bruto es el siguiente:

VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO (Artículo 18.2 del reglamento)	
EJECUCIÓN POR CONTRATA	— EJECUCIÓN MATERIAL (en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración) — GASTOS GENERALES DE CONSTRUCTOR — BENEFICIO INDUSTRIAL DEL CONSTRUCTOR
GASTOS GENERALES NECESARIOS IMPUTABLES AL PROMOTOR (No se tienen en cuenta ni costes financieros, ni costes de comercialización, ni el beneficio del promotor)	— IMPUESTOS NO RECUPERABLES Y ARANCELES NECESARIOS PARA LA FORMALIZACIÓN DE OBRA NUEVA — HONORARIOS DE FACULTATIVOS NECESARIOS — COSTES DE LICENCIAS, TASAS E IMPUESTOS — PRIMAS DE SEGUROS OBLIGATORIOS Y COSTES DEL ÓRGANO DE CONTROL TÉCNICO (OCT) — GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DEL PROMOTOR — OTROS PROYECTOS PARCIALES Y ESTUDIOS SECTORIALES E.P.R.

1.3. Vida útil

El reglamento no define explícitamente la vida útil de un inmueble pero se puede entender como el tiempo en el que el inmueble se puede utilizar para el uso y finalidad para el que fue promovido.

La vida útil del inmueble la tiene que estimar el tasador en función de las características del inmueble con el límite máximo que establece el Anexo III del reglamento.

1.4. Valor residual al final de la vida útil

En el suelo rural y transcurrida su vida útil, el edificio, aún posee un valor residual que lo ha de determinar el tasador discrecionalmente de acuerdo con las características de la misma y según establece el artículo 18.3 del reglamento el valor de la construcción, edificación o instalación al final de su vida útil, no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición.

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

1.5. Esquema del método de coste de reposición para valorar construcciones, edificaciones e instalaciones

	FASE 1. ^a	FASE 2. ^a	FASE 3. ^a	FASE 4. ^a
	MEDICIÓN DEL INMUEBLE EXISTENTE	VALOR DE REPOSICIÓN COSTE BRUTO ACTUAL DEL EDIFICIO SUPONIENDO QUE FUESE NUEVO	DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN EN €
		VR	β	V
ALTERNATIVA A	POR PARTIDAS CONSTRUIDAS	POR PARTIDAS EXISTENTES EN LA REALIDAD	COEFICIENTE β DEL ANEXO III	$V = VR - (VR - Vr) \cdot \beta$
		POR PARTIDAS EXISTENTES EN LA REALIDAD O SIMILARES		
ALTERNATIVA B	POR SUPERFICIE CONSTRUIDA	CRITERIO DEL RD 1020/1993		
		COSTES DE REFERENCIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA O DE COLEGIOS PROFESIONALES		
		SEGÚN MÓDULOS DE REVISTAS ESPECIALIZADAS		
		SEGÚN LA ORDEN ECO/805/03 SIN TENER EN CUENTA EL VALOR DEL SUELO		

Siendo:

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

VR = Valor de reposición bruto, en €.

Vr = Valor residual al final de su vida útil, en €.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

o valor de reposición bruto, entre cinco o seis posibilidades.

1.6. Momentos de discrecionalidad del tasador en el procedimiento del método de coste de reposición al aplicar la LS08 y su reglamento

1. El criterio a seguir para la determinación del valor de la edificación VR suponiendo que fuese nueva

2. La forma o criterio de medición de superficies construidas conforme al Plan General Urbanístico del municipio, conforme el Decreto 1020/1993, con arreglo a la normativa de la vivienda protegida u otro justificadamente.
3. Si se elige el criterio catastral para determinar el valor de reposición bruto de la edificación existe discrecionalidad (entre nueve posibilidades) al fijar la categoría correspondiente a la calidad de la construcción.
4. Al calcular la depreciación por estado de conservación de la construcción existe discrecionalidad entre los cuatro estados: normal; regular; deficiente o ruinoso.

2. Cuando no son susceptibles de ser desvinculadas del suelo

En el supuesto de que las construcciones, edificaciones e instalaciones no sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo rural, aunque nada dicen la ley ni el reglamento explícitamente, se pueden valorar conjuntamente el suelo y edificaciones, construcciones e instalaciones, capitalizando la renta anual real o potencial de la explotación.

3. Valoración de plantaciones y sembrados preexistentes

Para la tasación de plantaciones y sembrados existentes en el momento de la valoración, salvo las que se hayan tenido en cuenta en la determinación del valor del suelo de la LS08, en su artículo 23.1.c) remite a los criterios de la LEF. Pero esta no contiene criterio alguno al respecto, por lo que se puede aplicar el criterio estimativo que el tasador considere se acerca más fielmente a los precios reales de mercado (artículo 43.1 de la LEF)²⁴.

El reglamento en el artículo 7.4 dice:

4. (...) Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

El artículo 26 del reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978 establece:

«**Artículo 26.** *Sistemas de peritación. La peritación se ajustará a los sistemas de estimación directa del daño o determinación por diferencia entre el valor de los bienes siniestrados y el del salvamento, aplicando para ambas valoraciones los precios fijados en la póliza al establecer el capital asegurado. En todo caso se cumplirán las normas que dicten conjuntamente los Ministerios de Hacienda y de Agricultura, oídas las organizaciones y asociaciones de agricultores y las entidades aseguradoras.*»

La Orden PRE/632/2003, en su Anexo establece la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre las producciones agrícolas, amparados por el seguro agrario combinado.

Si la plantación y sembrado preexistentes no están asegurados se puede aplicar el artículo 43.1 de la LEF.

Para valorar las plantaciones ornamentales que no estén aseguradas no existen normas de obligado

cumplimiento pero se pueden utilizar, si se justifica, las siguientes:

- Norma ICONA: Elaborada en el año 1975 por ICONA, «Cálculo de indemnizaciones derivadas de pérdida de árboles ornamentales».
- Norma GRANADA: Elaborada en 1990 por la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, en colaboración con el Comité Español del Programa «El hombre y la biosfera» de la UNESCO y con el Ayuntamiento de Granada²⁵.
- Norma GRANADA: Elaborada en 1999 por la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos.

Los árboles no sustituibles de especial valor histórico, medioambiental o paisajístico, se valoran según lo dispuesto en el artículo 25 del reglamento.

VI. VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES

El número 4 del artículo 22 de la LS08 recoge textualmente el artículo 32 de la LS98, y el reglamento en su artículo 6 reitera lo que dice la ley y no aporta nada nuevo.

Para la valoración de los derechos reales sobre inmuebles, el artículo 42 de la LEF establece que la determinación del justo precio de los mismos se practicará con arreglo a las normas de valoración señaladas por la entonces vigente legislación del impuesto sobre derechos reales. Esta figura tributaria fue suprimida por la Ley de Reforma Tributaria, debiendo entenderse hecha la referencia al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por lo que la valoración de estos derechos deberá seguir lo dispuesto para cada uno de ellos en los artículos 10.2 y 13 y ss. de la LITPAJD que regula dicho impuesto, y con reglas especiales para valorar usufructo, derechos de uso y habitación, hipotecas, prendas y anticresis y demás derechos reales (artículos 10.2 y 13 y ss.).

El artículo 22.4 de la LS08 determina que al expropiar una finca gravada con cargas, la corporación u organismo que la efectuare podrá elegir entre justipreciar 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 el importe en poder del Juzgado, para que este fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

Esta opción de la Administración expropiante no es discrecional. El artículo 135 del RGU (de aplicación supletoria) precisa que se aplicará el primer sistema cuando el contenido económico de los derechos esté taxativamente determinado (conforme a las normas a que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de la LS08), de modo que solo procederá el segundo (distribución judicial) cuando no sea determinable de forma taxativa.

GONZÁLEZ PÉREZ²⁶, considera que la norma del artículo 64.2 LS92 (ahora 22.4 LS08) es análoga a la del artículo 8.2 del reglamento de la LEF, a cuyo tenor «cuando no exista acuerdo en la distribución del justo precio entre los distintos titulares de derechos o intereses, la Administración procederá a consignar la cantidad en la Caja General de Depósitos hasta que se resuelvan las discrepancias entre los mismos». Pero este precepto parece hacer referencia a la discrepancia entre cotitulares del mismo derecho, no entre el propietario de un bien y los titulares de derechos reales sobre el mismo, que es el supuesto a que se refiere el artículo 64.2 LS92 ahora 22.4 LS08. El artículo 8.2 del reglamento de la LEF concuerda con el artículo 51.1.b) del mismo reglamento, conforme al cual «consignará la cantidad a que asciende el justo precio (...) si fueren varios los interesados y no se pusieren de acuerdo sobre la cantidad que a cada uno corresponde (...)».

En principio pudiera pensarse que las reglas antes expuestas, relativas a la valoración de derechos reales, podrían ser aplicadas tanto si lo que se expropia es el derecho real limitado (por ejemplo una servidumbre), privando de él a su titular, como en el supuesto inverso, si se constituye dicho derecho, imponiéndolo al propietario. Sin embargo, se suele entender limitada la regla a la privación de derechos reales, valorándose la imposición de derechos reales, sobre todo, servidumbres, conforme a criterios estimativos.

El artículo 10 del LITPAJD al regular los derechos reales sobre inmuebles, dice:

«Artículo 10.

1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

2. En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:

a) El valor del usufructo temporal se reputará proporcional al valor real total de los bienes en razón del 2 por 100 cada período de un año, sin exceder del 70 por 100.

En los usufructos vitalicios se estimará que el valor es igual al 70 por 100 del valor total de los bienes cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, minorando, a medida que aumente la edad, en la proporción de un 1 por 100 menos por cada año más con el límite mínimo del 10 por 100 del valor total. El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado, se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria.

El valor del derecho de la nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor del usufructo y el valor total de los bienes. En los usufructos vitalicios que, a su vez, sean temporales, la nuda propiedad se valorará aplicando, de las reglas anteriores, aquella que le atribuya menor valor.

b) El valor de los derechos reales de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75% del valor de los bienes sobre los que fueron impuestos, las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios, según los casos.

c) Las hipotecas, prendas o anticresis se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otro concepto análogo. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses.

d) Los derechos reales no incluidos en apartados anteriores (servidumbres, superficie, etc.) se imputarán por el capital, precio o valor que las partes hubiesen pactado al constituirlos, si fuere igual o mayor que el que resulte de la capitalización al interés básico del Banco de España de la renta o pensión anual, o este si aquel fuere menor.»

VII. VALORACIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO

Ya se ha visto (apartado 3.1 de este trabajo) que el valor del suelo corresponde a su pleno dominio, como dice el artículo 22.1 de la LS08 y añade el reglamento (artículo 6.2.b) que cuando existen «derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado» (alquileres de vivienda de protección pública...) su valor deberá deducirse del valor de derecho de propiedad.

El artículo 23.1.c) de la LS08 dice que:

«las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Urbanos.»

La expresión «otros derechos» puede aceptarse que abarca a los arrendamientos urbanos puesto que el suelo rural comprende gran parte del suelo urbano no consolidado en el que pueden existir arrendamientos urbanos y de no incluirlos en «otros derechos» no estarían regulados específicamente en ningún precepto de la LS08. Así lo entiende el reglamento que al regular las indemnizaciones arrendaticias en su artículo 6.7 se refiere a los arrendamientos rústicos y urbanos, al decir en su apartado b):



«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.»

Coincide con lo que dice para los arrendamientos urbanos, el artículo 137.3.B) del RGU que cita tres circunstancias a tener en cuenta:

- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslado por licencia, portes, nuevos contratos, etc.
- c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

No especifica el carácter del arrendamiento, esto es, si se trata de un local comercial, de un local industrial o de una vivienda u oficina.

Se pueden seguir los criterios estimativos que establecen los artículos 106 de la LS76, 137 del RGU y 43 de la LEF, así como la abundante jurisprudencia habida al respecto (sentencias del Tribunal Supremo, que vienen aplicando reiteradamente algunos Jurados Provinciales de Expropiación).

VIII. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADO

Dice el artículo 22.3 segundo párrafo de la LS08 que el suelo urbanizado, y las construcciones, edificaciones e instalaciones, en él situadas, que se ajusten a la legalidad al tiempo de su construcción se tasarán conjuntamente con el suelo conforme se establece en los artículos siguientes.

1. Categorías del suelo urbanizado

La LS08 distingue tres categorías en el artículo 24:

- 1.^a Suelo urbanizado que no está edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución, no se ajusta a la legalidad existente al tiempo de su construcción, o se encuentra en ruina física.
- 2.^a Suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.
- 3.^a Suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Y el reglamento en el artículo 19 añade dos más:

- 4.^a Suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.
- 5.^a Suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre los propietarios afectados.

Esta última categoría introducida por el reglamento para el suelo en situación básica de urbanizado, no es exclusiva de este, sino que puede darse tanto en suelo urbanizado o en el rural.

2. Valoración del suelo urbanizado no edificado

2.1. En general

Como norma general, el artículo 23.1 de la LS08 dice que el valor unitario (valor de cada m²s) del suelo urbanizado que no está edificado o en el que la edificación existente es ilegal²⁷ o está en ruina física, es el resultado de multiplicar el aprovechamiento urbanístico unitario, tipo o medio²⁸ que establezca el planeamiento por la repercusión del suelo en cada metro cuadrado de aprovechamiento. De la cantidad resultante se han de descontar los deberes y cargas correspondientes.

En lenguaje formalizado, llamando:

- VTs = Valor total del suelo de la parcela (€)
- VUS = Valor unitario del suelo de la parcela (€/m²s)
- S = Superficie de la parcela en metros cuadrados (m²s)
- AU = Aprovechamiento unitario, tipo o medio al que la LS08 llama «uso y edificabilidad de referencia atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística» expresado en metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo (m²euc/m²s).
- m²euc = m² edificables del uso característico en la parcela.
- VRS = Valor unitario de repercusión del suelo (€/m²euc)

El **valor urbanístico unitario del suelo** es:

$$VUS = AU \cdot VRS$$

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

Expresado con las dimensiones siguientes:

$$V_{us} (\text{€/m}^2\text{s}) = A_u (\text{m}^2\text{euc/m}^2\text{s}) V_{rs} (\text{€/m}^2\text{euc}) (I)$$

El **valor total del suelo de la parcela** será:

$$V_{ts} = V_{us} \cdot S$$

Con las dimensiones siguientes:

$$V_{ts} (\text{€}) = V_{us} (\text{€/m}^2\text{s}) \cdot S (\text{m}^2\text{s})$$

Siempre el valor urbanístico del suelo es el resultado de multiplicar el aprovechamiento urbanístico que le otorga el planeamiento por la repercusión del suelo en ese aprovechamiento. La repercusión se determina aplicando el método residual. Un esquema del método residual estático disciplinar es el siguiente:

EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO EN GENERAL, QUE DETERMINA EL VALOR DE REPOSICIÓN BRUTO ES EL SIGUIENTE:

V	=	V_s	+	V_e	+	H_p	+	A_r	+	A_L	+	G_F	+	G_A	+	P_s	+	E_n	+	G_c	+	G_F	+	G_a	+	B_p
Valor del Edificio terminado		Valor del suelo urbanizado		Valor de la edificación por contrata		Honorarios profesionales		Aranzaes de Notarios y Registradores		Recursos de las Haciendas locales		Gravámenes Fiscales no locales no recuperables		Gastos de acomedidas		Primas de seguros obligatorios y OCT		Estudios necesarios		Gastos de comercialización		Gastos Financieros		Gastos de Administración del promotor		Beneficio del promotor edificador
																										Beneficio (B_p)

Inversión (I)

Todo ello expresado en valores unitarios.

El valor del suelo de la totalidad del solar o valor urbanístico: $V_s = A_u \cdot V_{rs} \cdot S$ $V_s (\text{€}) = A_u (\text{m}^2\text{euc/m}^2\text{s}) \cdot V_{rs} (\text{€/m}^2\text{euc}) \cdot S (\text{m}^2\text{s})$

Siendo:

S = Superficie del suelo solar (urbanizado)

A_u = Aprovechamiento urbanístico unitario tipo o medio

V_{rs} = Valor unitario de repercusión del suelo en cada m² edificado del uso y tipología característicos.

En el supuesto de que la parcela no tenga asignado uso privado o edificabilidad lucrativa por el Plan, se le atribuirá como aprovechamiento unitario **A_u** en la fórmula (I) anterior, la edificabilidad unitaria media y el uso predominante o característico (al que la LS08 denomina mayoritario) del ámbito espacial homogéneo en la que esté incluida la parcela [artículo 24.1.a) segundo párrafo].

2.2. Determinación del uso y edificabilidad (aprovechamiento) en el reglamento

2.2.1. Supuesto de que el planeamiento establezca el aprovechamiento urbanístico

El reglamento en su artículo 20.1 establece que se considerarán como uso y edificabilidad de referencia

$$V = I + B_p$$

siendo:

V = Valor del edificio terminado. El precio de venta lo fija el vendedor, variando el beneficio, en la estructura del valor, en función del mercado (un edificio o una vivienda vale en el mercado lo que alguien esté dispuesto a pagar por ella);

I = inversión;

B_p = beneficio del promotor edificador

V_e = Coste de ejecución material + Gastos generales del constructor (del 13 al 17%) + Beneficio industrial del constructor (6%)

(aprovechamientos) los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, y considera como uso específico el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Sigue el criterio de las leyes urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, tipo, medio o unitario.

2.2.2. Supuesto de suelo sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización

El artículo 20.2 del reglamento establece que cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

La edificabilidad media ponderada de los usos, corresponde con el aprovechamiento tipo, medio o unitario de las leyes urbanísticas, establecido en el planeamiento de desarrollo con la diferencia de que para su determinación, se pondera la edificabilidad de cada uso pormenorizado, multiplicándolo por la repercusión del suelo correspondiente a ese uso, como se hace en el artículo 21.

2.2.3. Supuesto de que el Plan no asigne edificabilidad o uso privado a un suelo urbanizado

Para el supuesto de que el Plan no asigne edificabilidad o uso privado y por tanto carezca de aprovechamiento

a un ámbito determinado del suelo urbanizado, establece el artículo 20.3 del reglamento que «se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por 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».

El reglamento en el artículo 21 define lo que entiende por edificabilidad media.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

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

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i , integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i , en metros cuadrados.

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

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

El ámbito espacial homogéneo, es el que defina la Ley urbanística y si no lo dispusiera, se puede considerar aquel que comprende todos los suelos urbanizados con el mismo uso y tipología edificatoria.

En la asignación de aprovechamientos, a efectos valorativos, a los suelos a los que el Plan no se los atribuya, la

LS98 en su artículo 29 decía que «será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales, esté incluido».

2.3. Valoración

Para la valoración del suelo en situación básica de urbanizado no edificado, el reglamento en su artículo 22 aplica la fórmula siguiente:

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

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.

El número 2 del mismo artículo establece que:

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

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

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.

Vc = 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.

El reglamento para determinar el valor del suelo, sigue con buen criterio el procedimiento establecido en la Norma 16 del Anexo al Decreto 1020/1993 perfeccionándolo, pues el coeficiente K lo fija en 1,4 igual que el Catastro para sus valoraciones masivas, pero permite, en determinados supuestos justificados, que la K oscile entre 1,20 y 1,50, ajustándose de esta forma a las valoraciones individuales típicas de las expropiaciones.

Dice el artículo 22.3. 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 determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en el reglamento, es 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.

La prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en el reglamento, lo fija 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 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, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Dice el artículo 22.4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Conviene recordar la incoherencia de que en el suelo urbanizado no se permite considerar expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que puedan producirse en el futuro mientras que en el suelo rural, se permiten rentas potenciales derivadas de expectativas de futuro.

3. Valoración del suelo urbanizado edificado o en curso de edificación

3.1. En general

En el supuesto de que el suelo urbanizado aún no esté totalmente urbanizado porque le falten las conexiones de las infraestructuras de los servicios de urbanización, en virtud de la definición que hace la LS08 del suelo urbanizado (parcelas que cuenten con las dotaciones y servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de la parcela a las instalaciones ya en funcionamiento, artículo 12.3), entonces al valor del suelo se le deducen los costes necesarios para hacer las conexiones.

3.2. En la LS08

La LS98 valoraba de forma separada el suelo y la edificación existente sobre el suelo, de forma que el valor era la suma de ambos. Ahora los artículos 22.3, segundo párrafo, y el 24.2 ambos de la LS08, el valor del suelo edi-

ficado (que no esté en ruina física) o esté edificándose, es el mayor de:

1. El valor de mercado determinado aplicando el método de comparación al edificio existente *de facto*, incluido el suelo, siempre que el edificio esté de acuerdo con la legalidad vigente al tiempo de su valoración lo que supone según el artículo 22.3 tercer párrafo, que el edificio: -se realizó en su día, de conformidad con la ordenación urbanística entonces vigente así como con la licencia municipal o -se ha legalizado posteriormente.

El método de comparación se aplica conjuntamente al edificio existente y al suelo vinculado al edificio lo que supone que la edificabilidad y el uso a considerar son los que tenga el edificio en la fecha de la valoración sin tener en cuenta la edificación que se podría llevar a efecto en el supuesto de que el edificio existente no haya agotado la edificabilidad permitida por el Plan vigente, o no se dedique al mejor uso de los permitidos por el Plan.

2. El valor que resulte de aplicar el método residual estático de la letra b) del número 1 del artículo 24, exclusivamente al suelo. En la práctica este apartado b) se aplicará en el supuesto de que exista un edificio con menor edificabilidad que la permitida por el Plan o que haya que derribar el edificio existente porque para hacer una nueva edificación hay que derribar y trasladar a vertedero la edificación existente.

3.3. En el reglamento

El artículo 23 del reglamento reitera lo dicho por la Ley en el artículo 24.2.

El artículo 24 que lleva por título Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación, dispone los criterios de selección comparables, para aplicar 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.

Cuando 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:

$$Wv' = Wv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_1 \cdot F}$$

Siendo:

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

Wv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

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.

4. Valoración del suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización

4.1. En la ley

El artículo 24.3 de la LS08 dice:

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Este precepto no considera los nuevos aprovechamientos que se crean con la reforma o renovación urbana, sino que solamente tiene en cuenta los aprovechamientos que ya existían jurídicamente en la ordenación de la que parte o en origen. El legislador da por supuesto que tras la reforma o renovación de la urbanización, el suelo va a disponer de mayor aprovechamiento que en la ordenación precedente.

El valor urbanístico unitario del suelo es:

$$VUS = AU \cdot VRS$$

y el valor total del suelo es:

$$VTS = AU \cdot VRS \cdot S$$

siendo:

VTS = Valor total del suelo de superficie S (€)

VUS = Valor unitario del suelo (€/m²s)

AU = Aprovechamiento urbanístico unitario, tipo o medio al que la LS08 llama «uso y edificabilidad de referencia atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística» expresado en metros cuadrados edificables del uso y en su caso tipología característica por cada metro cuadrado de suelo (m²eutc/m²s)

VRS = Valor unitario de repercusión del suelo €/m²eutc

S = Superficie de suelo (m²s)

4.2. En el reglamento

Se regula en el artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El precepto en sus dos primeros párrafos reitera con muchas más palabras lo establecido en la ley.

El tercer párrafo es innecesario, puesto que si tras la reforma o renovación urbana se producen decrecimientos de valor, no le afecta al expropiado, ya que en la determinación del valor de la indemnización se tiene en cuenta el aprovechamiento del Plan anterior, que en este supuesto es superior.

5. Valoración del suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación

5.1. En la LS08

El artículo 14.1.b) de la ley dice:

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de este.

5.2. En el reglamento

Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20.

6. Cuadro sinóptico

CUADRO SINÓPTICO DE VALORACIONES DEL SUELO URBANIZADO EN LA LS08 Y SU REGLAMENTO				
LEY	REGLAMENTO			
CATEGORÍA	MÉTODO	VALOR DEL SUELO		
URBANIZADO SIN EDIFICAR O CON EDIFICACIÓN ILEGAL O EN RUINA Art. 24.1	RESIDUAL ESTÁTICO DEL SUELO	EN GENERAL	$V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$; $V_{RS} = \frac{V_v}{K} - V_c$ SE SUMAN INDEMNIZACIONES EN DETERMINADOS CASOS	ART. 22.1 Y 2 ART. 28 Y 29
		EN EL CASO DE NO ESTAR TOTALMENTE URBANIZADO, O CON CARGAS	$VS_0 = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$	ART. 22.3
URBANIZADO EDIFICADO O EDIFICÁNDOSE Art. 24.2,	EL MAYOR DE COMPARACIÓN (Aplicado al conjunto de la edificación más suelo)	CON INFORMACIÓN ESTADÍSTICA SIGNIFICATIVA >6 MUESTRAS COMPARABLES SEMEJANTES	$W = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} Vvi}{n} \cdot \alpha$ siendo: $\alpha > 0,7$	ART. 24.1
		COMPARABLES NO SEMEJANTES SIN INFORMACIÓN ESTADÍSTICA SIGNIFICATIVA (El reglamento aplica el método de Capitalización).	$V_v = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} Wi \cdot \frac{1 - \beta_i F}{1 - \beta_i F}}{n}$	ART. 24.2
URBANIZADO SOMETIDO A REFORMA O RENOVACIÓN Art. 24.3,	RESIDUAL ESTÁTICO DEL SUELO	RESIDUAL ESTÁTICO DEL SUELO	$V_{RS} = \frac{V_v}{K} - V_c$	ART. 22
URBANIZADO SOMETIDO A ACTUACIONES DE DOTACIÓN	RESIDUAL ESTÁTICO PARA LOS EDIFICIOS	IGUAL QUE EL URBANIZADO EDIFICADO O EDIFICÁNDOSE PERO LOS USOS Y EDIFICABILIDADES A CONSIDERAR SON LOS DEL PLAN ANTERIOR	$V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$; $V_{RS} = \frac{V_v}{K} - V_c$ SE LE SUMA EL VALOR DE LOS EDIFICIOS	ART. 25

V_s = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m².
 E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m²e/m²s
 VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m²s.
 VRS = Valor de repercusión del suelo del uso considerado en €/m²s.
 V_v = Valor en venta del m²e del uso considerado del producto inmobiliario, acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, 6 muestras en €/m²e.
 V_c = Valor de la construcción, en €/m²e del uso considerado, resultado de sumar los costes de ejecución material, gastos generales y beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, honorarios profesionales de proyecto y dirección y otros gastos necesario para la construcción del inmueble.
 K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos:
 Coeficiente Financiación
 Gestión Promoción
 Beneficio empresarial Norma general 1,40 1,20 < K < 1,45.
 VS_0 = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €.
 VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €.
 G = Coste de urbanización pendientes de materialización y de los deberes y cargas pendientes, en €.
 TLR = Tasa libre de riesgo = r
 PR = Prima de riesgo (mercado inmobiliario < cuadro Anexo IV < K)
 Vvi = Valor en venta de la muestra comparable i, en €/m²e.
 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_i = Coeficiente corrector por antigüedad (porcentaje transcurrido de su vida útil < Anexo III) y estado de conservación del inmueble.
 β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.
 E = Edificabilidad.
 K = Coeficiente 1,40; 1,20 < K < 1,50.

7. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

Lo regula el artículo 27 de la LS08 y el artículo 35 del reglamento.

7.1. En defecto de Acuerdo unánime de los afectados

Se regula en el artículo 27.1 de la LS08 y en el artículo 27.1 del reglamento que dicen sustancialmente lo mismo.

Cuando el suelo a valorar está incluido en un ámbito de ejecución, unidad de ejecución, de actuación o polígono, sujeto este al régimen de equidistribución de beneficios y cargas y constituida la Junta de Compensación o institución equivalente de la Ley urbanística, se pueden dar dos supuestos a la hora de valorar: que estén de acuerdo unánimemente todos los afectados en las valoraciones discrecionales que se hagan o que no lo estén. Este último supuesto es el que la LS08 regula diciendo de forma obvia que en la valoración a efectos de reparto de beneficios y cargas, las bases de reparto, no se hacen por valores iniciales sino por los valores finales, lo que ya era habitual en los procedimientos de equidistribución.

En el supuesto de que estén aprobadas las Bases por unanimidad de los propietarios y estas establezcan unos criterios de valoración distintos a los de la LS08 y exista algún propietario que con posterioridad a la vigencia de las bases exija que se apliquen los criterios legales, en este supuesto prevalecen los criterios establecidos en las Bases porque han sido aceptados por unanimidad.

7.2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación por insuficiencia de su aportación

Se regula en el artículo 27.2 de la LS08 y artículo 27.2 del reglamento que dicen sustancialmente lo mismo.

Es el supuesto de un propietario que se adhiere a la Junta de Compensación o institución de equidistribución equivalente en la Ley urbanística autonómica y que por no disponer de superficie de suelo suficiente no tiene derecho a recibir parcela o entrar a formar parte en un proindiviso.

La imposibilidad a recibir parcela como resultado de la actividad de urbanización realizada, se debe a la Ley urbanística y a la ordenación establecida. En este supuesto el precepto establece que se valora su suelo conforme al derecho que le correspondería si hubiese recibido suelo finalista ya urbanizado pero deduciéndole los gastos proporcionales de urbanización que no satisface, a los que se les suma la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo sobre la diferencia.

En lenguaje formalizado.

$$V_s = V_{su} - G_r + T_{LR} + P_r$$

Siendo:

V_s = Valor del suelo

V_{su} = Valor del suelo urbanizado

G_u = Gastos de urbanización que corresponderían al propietario

T_{LR} = Tasa libre de riesgo

P_r = Primas de riesgo

} Ambas aplicadas sobre los gastos de urbanización G_u

IX. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES

1. Requisitos e indemnización por privación de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización

El artículo 25 de la LS08 titulado «Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización» crea la indemnización a los expropiados en concepto de la privación del poder participar en actuaciones de nueva urbanización, a la que se refiere el artículo 14 como aquellas que suponen el paso de suelo rural (parte del suelo urbano no consolidado y los suelos urbanizable, apto para urbanizar y rústico o no urbanizable), a urbanizado.

Las actuaciones de nueva urbanización son uno de los tipos de actuaciones de transformación urbanística que se contemplan en el artículo 14 de la LS08 que se sintetizan en el cuadro siguiente:

LS08 ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA artículo 14		
Actuaciones de transformación urbanística	Actuaciones de urbanización	De nueva urbanización
		De reforma o renovación de la urbanización
	Actuaciones de dotación que no requieran la reforma o renovación de la urbanización	



Llama la atención que la ley contemple la indemnización en las actuaciones de nueva urbanización en suelo rural, y no las contemple en las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, en suelo urbanizado. Para tener derecho a la indemnización exige que se den los requisitos que establece el artículo 25.1 de la LS08.

En la letra a) se exige que, el suelo esté clasificado como urbanizable o como urbano, ordenado pormenorizadamente e incluido en una unidad de ejecución, unidad de actuación o polígono o bien en un ámbito (sector u otro) que legitime el inicio de la ejecución o su expropiación conforme a la legislación urbanística.

No parece que baste con la clasificación urbanística como suelo urbano o urbanizable, ni su delimitación o sectorización a efectos ordenadores, porque ello no es requisito suficiente para iniciar la actuación o ejecución ni para en su caso, expropiar. Ha de estar ordenado pormenorizadamente y que se puede iniciar la ejecución por estar delimitado el ámbito correspondiente (unidad de ejecución, de actuación o polígono o ámbitos equivalentes) conforme a la Ley urbanística.

En la letra b) se exige, que para tener derecho a la indemnización:

- se impida realmente participar en la transformación del suelo, o
- se alteren las condiciones previstas disminuyendo el aprovechamiento del suelo (uso y edificabilidad).

En la letra c) se exige que para tener derecho a la indemnización, el acto o el hecho que motiva la valoración y que impide participar en la transformación o disminuya el aprovechamiento surtan efectos antes del inicio material de la actuación o comienzo de las obras de urbanización y de los plazos establecidos para dicho comienzo o bien que este no se hubiera llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

Por último en la letra d) se exige que para tener derecho a la indemnización, su valoración no sea debida al incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad de transformación. Con ello se niega este derecho indemnizatorio a todos aquellos propietarios que no hayan cumplido con sus obligaciones urbanísticas establecidas en el ordenamiento. Si esto ocurre, solo tendrán derecho al importe de los gastos y costes realizados²⁹.

La ley en su artículo 25.2 y el reglamento, en el artículo 28, regulan la determinación de la indemnización.

La indemnización por impedir la participación en una actuación, la equipara el legislador al equivalente económico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes

públicos, que se concreta [artículo 16.b) de la LS08] en un porcentaje sobre el aprovechamiento lucrativo del área de reparto o ámbito equivalente fijado en las leyes urbanísticas.

En el supuesto de que se prive del derecho a participar cuando ya ha comenzado la transformación se han de indemnizar también los gastos de todo tipo habidos y necesarios para haber llegado al estado en que se encuentre la transformación en el momento de la privación que contiene el artículo 26 de la ley.

Los costes necesarios y aún no satisfechos para la transformación del suelo inicialmente rural en urbanizado, no se descuentan del importe de la indemnización porque ahora la ley exige [artículo 16.1.b)] que el suelo en el que se sitúe el porcentaje de aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la Administración (actualmente Ayuntamiento en todas las leyes urbanísticas) se ceda «libre de cargas de urbanización», por lo que la indemnización por impedir el ejercicio del derecho a participar en la actuación, también está libre de cargas de urbanización.

El autor de este trabajo no logra captar el por qué el legislador equipara la indemnización con el porcentaje, porque no son análogas, la Administración participa en las plusvalías generadas por la acción urbanística que realiza, pero el promotor o propietario, según se dice en la Exposición de Motivos, se le ha de valorar por la situación de hecho del suelo despojado de cualquier expectativa urbanística y cuando se le priva del ejercicio de la facultad de participar en la actuación, el suelo es de hecho rural pues aún no está urbanizado y el ejercicio de la facultad transformadora no deja de ser un derecho que aún no se ha materializado. Además la monetización de la cuantía del porcentaje puede llegar a ser una cantidad muy importante y no parece congruente que si la Administración, por ejemplo, valora a 3 €/m²s el suelo rural, por el simple hecho de que un Plan incluya los terrenos en la delimitación de un ámbito de ejecución o actuación, sin que el propietario haya hecho inversión alguna, el suelo se valore a 3 €/m²s pero la indemnización puede ascender a 100 €/m²s.

Además esta indemnización aunque justa, no es coherente con el principio expuesto en el Preámbulo de que «debe valorarse lo que hay, no lo que el Plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto» pues tiene en cuenta aspectos especulativos como son los jurídicos-formales que en otras valoraciones, la ley considera especulativos.

2. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación

Se refiere a ellas el artículo 26 de la LS08, y el artículo 29 del reglamento.

Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

2.1. Cuando devengan inútiles

Las regula el número 1 del artículo 26 de la ley y 29.1 del reglamento.

El contenido de los artículos se dirige a valorar aquellos gastos ocasionados por inversiones en la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación, realizadas por los promotores afectados por la privación, llevadas a cabo con carácter previo al inicio físico de las obras, como puede ser la redacción de proyectos técnicos de ordenación, urbanización, reparcelación... o los correspondientes por la realización de estudios geotécnicos, arqueológicos, topográficos, jurídico-registrales, indemnizaciones, etc., es decir, realización de documentos y actos necesarios para definir la iniciativa o proyectos concretos, así como también, los derivados de la ejecución concreta de las obras de urbanización y que, consecuentemente, devienen inútiles (para los particulares que hubieran asumido su coste) al perder la iniciativa y promoción de la actuación a desarrollar.

La cuantificación del valor de dichos actos, trabajos, documentos y obras responderá a las características propias de cada uno de ellos, debiendo señalarse que, en la práctica, la totalidad de los correspondientes a los proyectos técnicos disponen de facturas de honorarios al ser trabajos que deben ser formulados y suscritos obligatoriamente por profesionales facultados para ello y para el resto de trabajos y obras si no se basan en facturas u otros documentos, existen bases de datos y revistas especializadas que estandarizan con razonable rigor su cuantificación económica.

Asimismo, la indemnización no abarca, exclusivamente, los costes soportados por los particulares, sino que se incrementa con el beneficio correspondiente a la interrupción definitiva del proyecto puesto en marcha. Por ello, se debe incrementar a los costes concretos derivados de los documentos y trabajos analizados anteriormente, la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a los mismos.

En una iniciativa de actuación de urbanización o de edificación existen riesgos derivados de la procelosa tramitación administrativa, de cambios del mercado. El promotor espera obtener un beneficio de su inversión en la que el beneficio sobre la inversión como mínimo³⁰ alcance la suma del rendimiento libre de riesgo que obtendría depositando la cantidad invertida en activos financieros estables de rentabilidad garantizada (por ejemplo imposición a plazo fijo) en deuda pública más un plus derivado del riesgo que corre la inversión en una actividad productiva a medio-largo plazo, como es la inmobiliaria, en vez de hacerlo en otra actividad económica alternativa de resultados más inmediatos o más seguros.

Pues bien estos dos factores que conforman y justifican el beneficio de la actividad y determinan la rentabilidad de la misma se denominan **tasa libre de riesgo** y **prima de riesgo**. Ambos factores forman parte de la

inversión efectuada y este artículo de la ley cuantifica la indemnización correspondiente en el caso de que la disposición o acto que motiva la valoración impida continuar con la actividad. La cuantificación de ambos factores dependerá de los costes de oportunidad, estrategias empresariales y objetivos concretos que cada particular o grupo de particulares promotores de la actuación consideren conveniente para llevarla a cabo.

El reglamento, en su Anexo IV establece las Primas de riesgo a los efectos de aplicación de la ley.

El artículo 26 de la ley contempla dos supuestos:

1. Indemnización de la iniciativa.
2. Indemnización de la iniciativa y las obras acometidas y su financiación.

El apartado 1 del artículo 26 se refiere al caso general: indemnización de la iniciativa y si ya se ha comenzado la actuación la indemnización de las obras acometidas con su financiación.

Pero después de regular el caso general, el número 2 del mismo artículo regula el caso particular de cuando ya se han comenzado las actuaciones de urbanización. El reglamento en su artículo 29.2 y 3 lo complementa.

2.2. Una vez iniciadas las actuaciones de urbanización

Las regula el artículo 26.2 de la LS08 y se complementan con lo dispuesto en el artículo 29.2 y 3 del reglamento.

Se establecen en estos preceptos los criterios para valorar adicionalmente el «lucro cesante» derivado de la promoción de las actuaciones de urbanización, cuando se impide la continuación de las mismas una vez iniciadas en los términos establecidos en el número 2 del artículo 14 de la LS08 o cuando se alteran de manera sobrevenida las condiciones jurídico-urbanísticas originarias de la actuación, aunque no impidan su culminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior por privación de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, y se distribuirá proporcionalmente a los derechos de los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

2.3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes

Se regula en el artículo 26.3 de la LS08.

Es el caso del agente urbanizador no propietario y el de urbanizador integrado en una Junta de Compen-

sación que no cobra en especie por su gestión sino en metálico.

El agente urbanizador no propietario se considera el «promotor de la actuación». Las formas normales de actuación son entre otras, recibir una retribución por la gestión y financiar el mismo los gastos de gestión y urbanización recibiendo solares equivalentes o trasladar el coste a los propietarios del suelo cobrando en dinero y por tanto sin cobrar en especie.

Si por su retribución total recibe solares, su situación sería análoga a la de un propietario de suelo, por lo que la indemnización se determinaría por el procedimiento de los números 1 y 2 anterior.

Si su retribución se limitara a los gastos de gestión y su actuación tuviera que cesar por causas sobrevenidas (expropiación...), la indemnización que le corresponde

se determinará, a manera de «*lucro cesante*»³¹ por la tasa libre de riesgo y prima de riesgo aplicadas a la parte de la retribución que ya no va a percibir, indemnización que, debe ser descontada de la que les corresponda a los propietarios de suelo de la actuación.

2.4. El caso de propietarios morosos

Lo regula el artículo 26.4 de la LS08.

En el supuesto de incumplimiento de deberes y obligaciones (morosos...) por algún propietario de suelo, en el supuesto de cesar la actuación por causas sobrevenidas, la indemnización determinada conforme a lo dispuesto en el número 1, no se calculará con la base general, sino que se le indemnizará por el importe que haya satisfecho realmente sin aplicar la tasa libre de riesgo ni la prima de riesgo.

2.5. Esquema resumen de la valoración del suelo rural e indemnizaciones en la LS08

SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO	VALORACIÓN DEL SUELO (art. 23.1)	INDEMNIZACIÓN POR PRIVACIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPACIÓN EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN O ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS (art. 25)		INDEMNIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN (art. 26)
		SIN DERECHO A PARTICIPAR	NO TIENE DERECHO A INDEMNIZACIÓN	
RURAL Art 12.2	SIN FACTORES OBJETIVOS DE LOCALIZACIÓN Artículo 23.1.a) CAPITALIZACIÓN DE LA MAYOR DE LAS RENTAS: NETA ANUAL REAL O POTENCIAL DE LA EXPLOTACIÓN SEGÚN SU ESTADO EN LA FECHA DE LA VALORACIÓN	CON DERECHO A PARTICIPAR	INDEMNIZACIÓN POR: — PÉRDIDA DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR — ALTERACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS	SIN INICIAR LA GESTIÓN URBANÍSTICA: NO TIENE DERECHO A INDEMNIZACIÓN
				A) INICIADA LA GESTIÓN URBANÍSTICA PERO SIN HABER COMENZADO LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN: INDEMNIZACIÓN POR TODOS LOS GASTOS QUE RESULTEN INÚTILES INCREMENTADOS POR LA TASA LIBRE DE RIESGO Y LA PRIMA DE RIESGO DE: -GASTOS DE PLANES, INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS, PROYECTOS DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS -OBRAS ACOMETIDAS, FINANCIACIÓN, GESTIÓN Y PROMOCIÓN PRECISOS -INDEMNIZACIONES PAGADAS.
	CON FACTORES OBJETIVOS DE LOCALIZACIÓN Artículo 23.1.a) tercer párrafo CAPITALIZACIÓN DE LA MAYOR DE LAS RENTAS: NETA ANUAL REAL O POTENCIAL DE LA EXPLOTACIÓN SEGÚN SU ESTADO EN LA FECHA DE LA VALORACIÓN CORREGIDA HASTA UN MÁXIMO DEL DOBLE.			B) INICIADA LA ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN: LA MAYOR APLICANDO A) Ó EN PROPORCIÓN AL GRADO ALCANZADO EN SU EJECUCIÓN ENTRE 0 Y 1 DEL VALOR DEL SUELO FINAL MENOS EL INICIAL.

X. ALGUNAS INCOHERENCIAS Y CONTRADICCIONES, ESTANQUEIDADES E INCOORDINACIONES

Según se ha visto en los apartados precedentes, la EM de la LS08 dice que «hay que valorar el suelo conforme al estado real (físico material) de los terrenos y no conforme a su estado jurídico-formal como hacía el régimen anterior, que partía de cuál fuera su destino y no de su situación real», y por eso la LS08 desvincula la clasificación urbanística del suelo de su valoración. *«Debe valorarse lo que hay, no lo que el Plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto»*. Lo reitera el reglamento en su Preámbulo «sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad».

Esto es lo que dicen los Preámbulos, pero luego los textos articulados admiten de forma incoherente [artículo 23.1.a) tercer párrafo LS08] que el valor del suelo pueda ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de valores objetivos de localización tales como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación de entornos de singular valor ambiental o paisajístico, todos ellos factores urbanísticos.

Tampoco es coherente cuando establece el artículo 25 de la LS08 Indemnizaciones por la privación de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización que es en determinados casos una expectativa urbanística jurídico-formal.

Incluso la Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación, establecida en el artículo 26 constituyen, en determinados casos, expectativas urbanísticas.

Es también incoherente que la LS08 no utilice valores de mercado porque el mercado incluye aspectos especulativos y luego las leyes contributivas establezcan los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, IVA, IRPF, el Impuesto de Sociedades y el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, sobre una base imponible del valor de mercado que no es el valor real físico-material sino que el valor de mercado aplica y tiene en cuenta valores especulativos. Además de incoherente es inmoral que las Administraciones repudien en la LS08 los valores de mercado a efectos expropiatorios y luego recauden de la especulación aplicando bases de mercado «contaminadas por la especulación».

Las Administraciones han de luchar contra la especulación del suelo y no beneficiarse de ella. Si la Administración cuando paga no tiene en cuenta y no contempla la especulación tampoco debe tenerla en cuenta ni contemplarla cuando recauda. Además de una incoherencia y una inmoralidad. Es legal pero no es justo.

También es una incoherencia, que en el suelo rural, urbanísticamente urbanizable no se valoren derechos jurídico-formales porque el futuro es incierto y son sim-

ples expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de los propietarios y en el mismo suelo rural, el reglamento, admita la renta potencial atribuible (artículo 8.2) «a la explotación de acuerdo con los usos y actividades existentes en el municipio o en términos municipales próximos y financieramente aconsejables de que sean susceptibles los terrenos, utilizando los medios técnicos normales para su producción».

En el reglamento esta renta potencial atribuible tiene carácter especulativo pues no se deriva «del esfuerzo inversor de la propiedad».

La LS08 y el reglamento no producen efectos fuera de su ámbito material de aplicación (artículo 21) no producen efectos en los demás sectores económicos de tal forma que el mismo inmueble es susceptible de ser valorado de distintas maneras según el Sector Normativo en el que se valore.

Al haberse promulgado la LS08 sin tener en cuenta otras leyes, sobre todo tributarias, y de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (Orden ECO/805/03) se producen estanqueidades que tienen consecuencias en cuanto aparecen:

- a) Discordancias con las Leyes Urbanísticas de las Comunidades Autónomas, con la Ley 36/2006 de Medidas contra el fraude fiscal...
- b) Incoordinaciones legislativas.
- c) Discrepancias con otras normas puesto que cuando el Catastro reenvía a la legislación urbanística, prevalece la clasificación del suelo urbanística, jurídico-formal sobre la situación real físico-material que preconiza la LS08 porque es la propia legislación catastral la que remite a ella.

La LS08 y el reglamento producen incoordinaciones entre las Leyes Urbanísticas autonómicas que clasifican el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable o rústico, y las situaciones básicas del suelo en urbanizado y rural de la LS08.

También se producen incoordinaciones, divergencias y desajustes entre las coetáneas LS08 y el Texto Refundido de la Ley del Catastro. Y por último entre la LS08 y la Orden ECO/805/03 de valoración de bienes inmuebles para ciertas finalidades financieras.

ABREVIATURAS UTILIZADAS

Normas jurídicas expuestas por Orden Cronológico

- | | | |
|------------|---|--|
| CC | = | Código Civil. Real Decreto de 6 de octubre de 1888. |
| LEF | = | Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954. |



RLEF	=	reglamento de 28 de abril de 1957 de la LEF.			en materia de suelo y Colegios Profesionales.
LS56	=	Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.	Ley 7/97	=	Ley 7/1997 de 14 de abril proveniente del RD-L 5/1996.
LS75	=	Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.	STC 61/97	=	Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo (BOE de 25 de abril de 1997) y su corrección de errores de fecha 10 de abril de 1997.
LS76	=	Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.	LS98	=	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Modificada la Disposición Adicional tercera por la Ley 55/1999 de 29 de diciembre. Texto afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio. Modificada por lo dispuesto en la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, y modificada por Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y vuelta a modificar por lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. Modificada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector inmobiliario y transportes. Derogada por la LS08.
CE	=	Constitución Española de 7 de diciembre de 1978.			
RPU	=	reglamento de Planeamiento Urbanístico. Real Decreto 2159/78 de 23 de junio.			
RGU	=	reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto.			
LS90	=	Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.	LOE	=	Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
LS92	=	Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Derogado por LS08.	RD-L4/00	=	Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes.
RD1020/93	=	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.	STC 164/01	=	Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio.
LITPAJD	=	Real Decreto-Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	LSCM 9/01	=	Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por: — Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. — Ley 2/2005, de 12 de abril — Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medias Fiscales y Administrativas.
LAR/03	=	Ley 49/2003, de 26 de noviembre de Arrendamientos Rústicos.			
LAU/94	=	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.			
RD-L 5/96	=	Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras			



Las valoraciones tras el Reglamento de la Ley de Suelo

- Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.
 - L7/2007, de 21 de diciembre.
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medias Fiscales y Administrativas.
 - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
 - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. Interpretada por Resolución de 29 de septiembre de 2011 de la Secretaría de Estado de Cooperación Territorial. BOE 14-11-2011.
 - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- L53/02** = Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- Orden ECO/805/03** = Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre y vuelta a modificar por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero.
- L10/03** = Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberación en el Sector Inmobiliario y Transportes
- RD 1/04** = Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (Hacienda), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- RD 2/04** = Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales
- LS07** = Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- LS08** = Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, modificado por:
- su DA 7ª por la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009.
 - su D.T.3ª.2 y su D.A.7ª por el RD-Ley 6/2010, de 9 de abril de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
 - sus artículos 17, 20, 53 por el RD-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
 - su DT 3ª 2, por el RD-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público (BOE 31-12-2011).
- reglamento** = Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09-11-2011).
- Otras abreviaturas expuestas por orden alfabético
- A** = Aprovechamiento urbanístico
- AU** = Aprovechamiento urbanístico unitario
- AT** = Aprovechamiento tipo
- β** = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.
- Cb** = Coste bruto de la edificación como si fuese nueva
- Cr** = Coste de reposición
- EM** = Exposición de Motivos

€	=	Euros	VF	=	Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil
m	=	metros	VR	=	Valor de reposición bruto
m ²	=	metros cuadrados	VRB	=	Valor de repercusión básico del suelo, en ponencia catastral
m ² s	=	metros cuadrados de suelo	VRC	=	Valor de repercusión del suelo en calle, en ponencia catastral
m ² e	=	metros cuadrados edificables o edificables	VRP	=	Valor de repercusión del suelo en parcela, en ponencia catastral
m ² eutc	=	metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos en un ámbito de equidistribución de aprovechamientos, área de reparto u otro ámbito de equidistribución urbanístico	VRS	=	Valor unitario de repercusión del suelo
Pta	=	Pesetas	VS	=	Valor urbanístico del suelo
R	=	Renta	VTS	=	Valor urbanístico total del suelo de una parcela, finca o solar
r	=	Tipo de capitalización	VUS	=	Valor urbanístico unitario de suelo
STS	=	Sentencia del Tribunal Supremo	W	=	Valor en venta (precio)

NOTAS

- Se llama la atención sobre el hecho de que la LS08, a diferencia de la LS98 (artículo 23 primer párrafo), incluye, de manera explícita, dentro del ámbito de aplicación de los criterios de las valoraciones urbanísticas expropiatorias, a las edificaciones, instalaciones y sus derechos, lo que hacía implícitamente la LS98. A la ley le falta explicitar que también entran dentro de su ámbito material de aplicación la valoración de los deberes en general, como lo hace el apartado 1.a) del artículo 21 LS08 en particular, para la verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas, en defecto de acuerdo entre los sujetos afectados en una operación de equidistribución.
- Se recuerda que en la Comunidad de Madrid, la LSCM 9/01 ha sido modificada por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre que suprime la Sección 3.^a «Ejecución sustitutoria en la construcción y edificación por incumplimiento de la función social de la propiedad» del Capítulo III del Título IV con todo su articulado.
- STS de 5 de julio de 1993 (RJ 1993, 5458) «TERCERO. La finalidad (del justiprecio) de toda expropiación, radica en el logro del mantenimiento patrimonial del expropiado, de tal modo que el justiprecio de la finca urbana ha de ser equivalente al precio real de venta del edificio, en el momento de la incoación del expediente del justiprecio».
- José María BAÑO LEÓN, *Derecho Urbanístico*, Ed. Iustel, Madrid, 2009.
- Álvaro CORTÉS MORENO, «El régimen jurídico de la situación legal de fuera de ordenación», *Revista Práctica Urbanística*, n.º 109, Noviembre 2011.
- La fecha de terminación del edificio es la del Certificado Final de Obra del Arquitecto en los edificios anteriores a la LOE o a la fecha de la Recepción de la obra en los edificios posteriores a la LOE.
- Juan Ramón FERNÁNDEZ TORRES, «La aplicación (e inaplicación) del sistema de valoraciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo», en *Urbanismo y Edificación*, n.º 20, Año 2009-2.
- La determinación de las rentas potenciales puede elaborarse a partir de los datos que posee el Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino en: www.marm.es o en las Consejerías correspondientes de las CC.AA.
- Tras su modificación por el RD Ley 6/2010, de 9 de abril de Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009.
- Según Federico GARCÍA ERVITI, Antonio ARMENGOT DE PEDRO, Ramón ALONSO SEBASTIÁN y otros:
El beneficio del cultivador de la tierra o renta del empresario respecto del Producto Bruto una vez deducidos los gastos suele guardar una proporción del 50% en secano; 40% en regadío y 0,8 en prados, pastos o pastizales.
Secano: Bc = 0,5 (Pb-Ge)
Regadío: Bc = 0,4 (Pb-Ge)
Prados, pastos, pastizales: Bc = 0,2 (Pb-Ge)



Sin embargo, Según Antonio LLANO ELCID, *Valoraciones Inmobiliarias*, pág. 8-22, Ed. Llano, Madrid 2007. El cálculo del rendimiento bruto o renta de la tierra debe hacerse de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, deduciendo de los ingresos (Cuenta 7) los gastos totales necesarios de la explotación (Cuenta 6) excluidos los gastos específicos de la tierra (Impuestos no deducibles y contribución rústica).

La diferencia dará el Beneficio Bruto de la Explotación, del cual habrá que deducir el Beneficio del empresario agrícola, beneficio similar al de cualquier otra empresa con riesgo y que puede estimarse como valor medio entre un 10 y 15% del rendimiento total de la explotación por comparación con otras actividades empresariales. Con ello se obtiene el Beneficio Bruto de la tierra a valorar.

En las valoraciones catastrales se considera una distribución del rendimiento de la explotación al 50% entre agricultor y tierra, distribución anacrónica, arbitraria e irreal, probablemente porque considera incluido en el 50% del agricultor no solo su beneficio como empresario, sino también el costo impagable de su propio trabajo.

Si se deducen los gastos anuales propios de la tierra (contribución rústica, impuestos no recuperables) se obtenía en la Renta Neta de la tierra, Rn, valor a capitalizar.

La Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sentencia de 2 Dic. 1985:

Ponente: Yagüe Gil, Pedro José.

Jurisdicción: CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA
LA LEY 1542/1985

EXPROPIACIÓN FORZOSA. EXPROPIACIÓN URBANÍSTICA. Fijación del concepto «beneficio del cultivador» a efectos del valor inicial de los terrenos.

(...)

Segundo. Considerando que habiendo declarado esta Sala, en Sentencia de 13 de diciembre de 1979, confirmada por la del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1981 (R. A., número 411), que el subconcepto «beneficio del cultivador», utilizado para hallar el valor inicial, no debe ser del 40%, como dicen los actos recurridos, sino el más ponderado del 15% (lo que ya declararon las Sentencias del Alto Tribunal de 8 y 12 de febrero de 1977 (R. A., números 471 y 666), resulta claro que tal porcentaje del 15 por 100 es el que en el presente caso debe ser aceptado, visto, por otra parte, que ese porcentaje es el utilizado por la citada sentencia de esta Sala no solo para hallar el valor inicial de los terrenos de secano de segunda, sino también de los pastizales y praderas naturales, de donde se sigue que ese porcentaje del 15% del «beneficio del cultivador» debe ser aplicado cualquiera que sea la clase de terreno y, desde luego, a los de secano de primera y de segunda, que son de los que aquí se trata. De forma que, en efecto, y para los terrenos de secano de primera, resulta que el valor inicial será, por metro cuadrado, el de 6,1569 pesetas (que es el resultado de capitalizar al 4% la renta de la tierra —2.462,79 pesetas—, que a su vez se halla restando al beneficio bruto —2.897,39 pesetas— el 15% de beneficio del cultivador, es decir, 434,50 pesetas), mientras que el valor inicial para los terrenos de secano de segunda será 5,4364 pesetas el metro cuadrado (que es el resultado de capitalizar al 4% la renta de la tierra —2.174,56 pesetas—, que a su vez se halla restando al beneficio bruto —2.558,30— el 15% de beneficio del cultivador —383,74—). Valores iniciales que habrán de ser tenidos en cuenta para hallar los valores expectantes.

- 12 Para una mayor profundización en esta materia, véase: Enrique PORTO REY, «Aplicación transitoria del método residual

dinámico de la Orden ECO/805/2003...» en *Revista Práctica Urbanística*, n.º 108, octubre 2011, Madrid.

- 13 Se refiere al 1 de julio de 2007, fecha de entrada en vigor de la LS07.
- 14 Se supone que también el suelo urbano no consolidado en situación básica de rural.
- 15 Se ha de tener en cuenta que la ley dice que no utiliza términos urbanísticos pero este precepto no figuraba en el Proyecto de ley, sino que fue introducido vía enmienda, y usa el término suelo urbanizable en lugar de suelo en situación básica de rural en el que si entra, en determinados casos, el suelo urbano no consolidado, de ahí que a este suelo se le deba aplicar la transitoria.
- 16 Los ámbitos delimitados normalmente serán ámbitos de ordenación, sectores, sistemas generales, redes públicas...
- 17 Planeamiento general: Planes Generales, Planes de Sectorización (Madrid, Andalucía), Proyectos de Ordenación del suelo urbano (Castilla La Mancha), Normas Subsidiarias municipales, Normas Urbanísticas (Castilla y León).
- 18 Desarrollo a través de planes derivados: planes parciales, especiales...
- 19 Lo subrayado es lo modificado por el RD-L 20/2011, de 30 de diciembre.
- 20 Enrique PORTO REY, *Las valoraciones en la Ley del Suelo* (LS98), 3.ª edición, Ed. Montecorvo, S.A., Madrid, 2000.
- 21 La fijación del aprovechamiento entre el 85 o el 95 por ciento lo hace la Ley urbanística para cada Comunidad Autónoma. Actualmente casi en todos los casos es el 90 por ciento.
- 22 La Resolución de 15 de enero de 1993 del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dispuso, y ahora la Orden de 18 de diciembre de 2000 mantiene que el coeficiente de relación entre el valor de mercado (ponencia) y el catastral es 1:0,5. La Orden 234/2002 de 5 de febrero, desarrolla la Orden de 18 de diciembre de 2000.
- 23 Existen municipios cuya ponencia de valores se limita al suelo urbano y no valora ni el suelo urbanizable ni el rural en general.
- 24 La Disposición Adicional quinta de la LS08 modifica el apartado 2 del artículo 43 de la LEF al establecer que el régimen estimativo de las partes establecido en el número 1 no es de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, pero las cosechas y sembrados no son inmuebles, por lo que es de aplicación el 43.1 de la LEF ya que no tienen criterio particular de valoración señalado por leyes especiales (DA 5.ª LS08).
- 25 Acuerdo de 7 de noviembre de 1991 de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba el método de valoración del arbolado ornamental, Norma Granada, para su aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid (BOCM n.º 295, de 12 de diciembre de 1991). A efectos valorativos expropiatorios no es de aplicación obligatoria esta norma puesto que la Comunidad de Madrid carece de competencias al respecto, competencias que las detenta el Estado con carácter exclusivo. Existe otro «Método para valoración de árboles y arbustos ornamentales», Norma Granada, de la Asociación Española de parques y jardines públicos del año 1999 que no está aprobada por la Comunidad de Madrid.
- 26 Jesús GONZÁLEZ PÉREZ, *Comentarios a la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998, de 13 de abril*, Ed. Civitas, S.A., Madrid, 1998.
- 27 «(...) edificio legal al tiempo de su valoración, según el artículo 22.3 tercer párrafo, es aquel que se realizó de conformidad

con la ordenación urbanística y el acto administrativo que requiriese, o se haya legalizado con posterioridad», en sentido contrario el edificio ilegal, al tiempo de su valoración, es aquel que no se realizó de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento en la fecha de su construcción, o se construyó sin licencia o no ateniéndose a ella y no se ha legalizado posteriormente. Téngase en cuenta que ni la caducidad del expediente sancionador o de restitución del orden urbanístico infringido, ni la prescripción de la posibilidad de sancionar o de restituir el orden urbanístico infringido, legalizan la infracción.

- 28 La LS08 al aprovechamiento unitario, tipo o medio de las leyes urbanísticas le llama indistintamente «uso y edificabilidad de referencia».
- 29 Mariona LLEAL GRAN, «La responsabilidad patrimonial de la Administración Pública por alteración de la ordenación territorial y urbanística» en la *Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación*. Año 2009-1, n.º 19.
- 30 Se sigue en parte a Gerardo ROGER FERNÁNDEZ en mimeo.
- 31 Roger, *opus cit.*

DictaLaw®

**USTED HABLA Y EL ORDENADOR
LO TRANSCRIBE TODO**



El primer y único sistema integrado de reconocimiento de voz para juristas

Con DictaLaw multiplicará por cuatro su productividad frente al uso del teclado, por no hablar de su comodidad y facilidad de uso. La incorporación de un extenso vocabulario jurídico en castellano y latín así como un conjunto de herramientas de lenguaje natural son la clave de la extraordinaria precisión de DictaLaw. Hablar y escribir ahora es lo mismo.

DictaLaw. Dígalo por escrito.

Solicite ahora más información sin compromiso llamando al **902 250 500** o en **www.dictalaw.es**



LA LEY
grupo Wolters Kluwer