
EL SUELO: GESTIÓN Y VALORACIÓN

Septiembre-2.014

AUTOR:

TOMÁS MARTÍNEZ ARANDA

TUTOR ACADÉMICO:

Rosa Pastor Villa



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

ETS de Ingeniería de Edificación
Universitat Politècnica de València

RESUMEN

Desde tiempos remotos, el hombre ha utilizado la tierra como un medio de vida y de ahí su afán por poseerla; así los pueblos primitivos que pasaron de una forma de vida nómada a una sedentaria, hicieron de la tierra un elemento de status, por lo que pronto se hizo necesario asignarle un valor.

Este Trabajo de Fin de Grado pretende ser una sencilla guía para valorar cualquier terreno, independientemente de la fase de desarrollo en la que se encuentre y de la finalidad la tasación. Con este objetivo he desarrollado un cuadro guía de los distintos tipos de suelo y métodos de valoración.

Complementan el Trabajo unas nociones de los distintos estadios en los que nos podemos encontrar el Suelo Urbanizado, y cuales son las herramientas de Gestión y Planeamiento Urbanístico necesarias para la obtención de un Suelo Finalista.

PALABRAS CLAVE: Finalidad, Gestión, Planeamiento, Suelo, Valoración.

ABSTRACT

Since ancient times, man has used the land as a way of life and hence the desire to possess it; and primitive people who went from a nomadic to a sedentary life, made the earth an element of status, so it soon became necessary to assign a value.

This Final Project Work is intended as a simple guide to assessing any land, regardless of the stage of development where you are and the purpose of the appraisal. To this end I have developed a guide table of different soil types and methods of assessment.

Work complement a smattering of the various stages in which we can find the Urbanized Soil, and what tools Planning and Urban Management necessary for obtaining a Finalist Floor.

KEYWORDS: Purpose, Management, Planning, Floor rating.

ACRÓNIMOS UTILIZADOS

ED: Estudio de detalle.

LOTUP: Ley 5/2014 de 25 de julio. Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

LUV 16/2005: Ley Urbanística Valenciana

MRD: Método residual dinámico.

MRE: Método residual estático.

OM ECO/805/2003. Orden del Ministerio de Economía

OM EHA3011/2007: Orden del Ministerio de Economía y Hacienda.

OM EHA564/2008: Orden del Ministerio de Economía y Hacienda.

PAA: Programa para el desarrollo de actuaciones aisladas.

PAI: Programa para el desarrollo de actuaciones integradas.

PE: Plan especial.

PGOU: Plan general de ordenación urbanística.

PP: Plan parcial.

PRI: Plan de reforma interior.

RD 1492/2011: Real Decreto por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

RDL 2/2008: Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo.

SNU: Suelo no urbanizable

SU: Suelo urbano

SUBLE: Suelo Urbanizable

SUCP: Suelo urbanizable con programación

SUSP: Suelo urbanizable sin programación

TFG: Trabajo fin de grado.

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 2.- CONTENIDO

2.1.- TEXTO REFUNDIDO LEY DEL SUELO (RDL 2/2008 de 20 de junio) y REGLAMENTO DE VALORACIONES (RD 1492/2011 de 24 de octubre).

- 2.1.1.- Finalidades.
- 2.1.2.- Situaciones básicas del suelo.
 - 2.1.2.1.- Valoración en suelo rural.
 - 2.1.2.2.- Valoración en suelo urbanizado.

2.2.- ORDEN ECO/805/2003 de 27 de marzo y modificaciones: OM EHA/3011/2007 de 4 de octubre y OM EHA/564/2008 de 28 de febrero.

- 2.2.1.- Finalidades.
- 2.2.2.- Clasificación del suelo
 - 2.2.2.1.- Valoración de terrenos nivel II.
 - 2.2.2.2.- Valoración de terrenos nivel I.

2.3.- RESUMEN VALORACIONES.

2.4.-INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO.

2.5.-TASACIONES: CASOS PRÁCTICOS.

CAPÍTULO 3.- CONCLUSIONES

CAPÍTULO 4.- BIBLIOGRAFIA

CAPÍTULO 5.- ÍNDICE DE FIGURAS

CAPÍTULO 1.-INTRODUCCIÓN

La Real Academia de la lengua, define el verbo tasar como: *Fijar oficialmente el precio máximo o mínimo para una mercancía*, para ayudar a fijar ese valor en los suelos, me planteo la realización de una **“Guía práctica de Valoración de terrenos”**. En ella abordaré fundamentos relacionados con: Normativas del Suelo, Normativas de Valoración y conceptos básicos de Planeamiento y Gestión de Suelos, pero de manera eminentemente práctica y siempre bajo el prisma de la aplicación inmediata a las Valoraciones y Tasaciones,

Esta guía pretende ser un manual simplificado, para obtener el valor de tasación de un terreno, es decir, un valor perfectamente motivado, normativamente hablando, metodológicamente justificado y que refleje la realidad objetiva del mercado en el momento de la valoración.

Para ello analizaremos los dos normativas marco que desarrollan las finalidades estudiadas, el RDL 2/2008-RD 1492/2011 y la OM ECO/805/2003 y modificaciones OM EHA3011/2007 y OM EHA564/2008, y en base a ellas y la finalidad, he desarrollado un esquema general que permite determinar el valor del suelo en función de los hitos alcanzados.

También estudiaremos los términos de Clasificación y Calificación; los tipos de actuaciones para la ejecución del Planeamiento; las clases de Planes y los conceptos de Gestión y Planeamiento, como herramientas para la obtención de suelos finalistas.

La idea central de este TFG consiste en sintetizar dos grandes finalidades, expropiatoria y garantía hipotecaria y dos extensas normativas, la ley del

suelo y su reglamento de valoración, y la orden ECO y sus modificaciones, materializada en los cuadros donde se reseñan los conceptos normativos y las metodologías de valoración desarrolladas.

Me planteo dotar, a esta Guía de valoración de terrenos, de una practicidad que optimice y facilite su utilización.

CAPÍTULO 2.- CONTENIDO

El suelo, como génesis del proceso constructivo, es el elemento sobre el que se asientan nuestras ciudades, planificadas y ordenadas por el Urbanismo, cuya gestión se rige por los principios de justa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas

Dada la importancia del suelo y de su propiedad, existe una extensa normativa que rige su proceso de gestión, hasta la obtención de un suelo finalista. En la búsqueda de este suelo finalista y asumiendo que el equilibrio en el precio final de la vivienda, considerada como un artículo de primera necesidad, depende, en un elevado porcentaje, del valor del suelo, esto ha llevado al legislador a ir buscando nuevas formas para poder generar suelo finalista, al margen de los propietarios de las grandes extensiones de terrenos.

La Guía de valoración tratará del suelo, como elemento primario del proceso constructivo, y su normativa, no solo de valoración, sino de planeamiento y desarrollo. En este sentido, trataremos de los tipos de suelos (clasificación), según la normativa de aplicación, Estatal o de la Comunidad Valenciana, y de los métodos de valoración, para lo que citaremos las siguientes normativas:

- ❖ **LEY 5/2014** de 25 de julio. Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (**LOTUP**).
- ❖ **RDL 2/2008**, Real Decreto Ley por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo.

- ❖ **RD 1492/2011**, Real Decreto de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- ❖ **OM ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.**
 - OM EHA/3011/2007 de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003
 - OM EHA/564/2008 de 28 de febrero por la que se modifica la Orden ECO/805/2003

Estas cuatro leyes, tres de ellas de ámbito estatal y una de ámbito autonómico, y sus modificaciones, el fundamento de la presente Guía de valoraciones, de ellas resaltaremos sus principales objetivos y aportaciones en relación a la Norma que sustituyen. Posteriormente abordaremos la aplicación de las mismas en la valoración de terrenos para distintas finalidades.

- ❖ **LEY 5/2014 de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).**

Antes de hablar de ésta ley, es obligatorio mencionar la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana (LRAU 6/94), que aunque ya derogada, constituyó un hito en el Urbanismo moderno, ya que vino a desjerarquizar y darle una mayor flexibilidad al sistema de Planeamiento, introduciendo la libre competencia en la gestión y ejecución del planeamiento, y desvinculando de la figura del propietario, la capacidad de desarrollo del suelo, al considerar a éste sin capacidad para ejercer la actividad empresarial que conlleva la gestión de suelo.

Así pues, la LRAU viene a recalcar que la Actividad Urbanística es una Función Pública, cuya responsabilidad debe reclamarse a las Poderes Públicos y no a los propietarios de los terrenos. Esta Función Pública requiere una inversión económica y una actividad gestora, por tanto, sin perjuicio de su carácter público, es también una típica función empresarial.

La antigua legislación contemplaba la urbanización como un problema que solo afectaba a dos sujetos; la Administración y el Propietario. La LRAU lo trata como un problema que requiere la colaboración de la Administración actuante, el Urbanizador y el Propietario.

Esta ley constituyó un hito, no solo en el urbanismo, sino en la propia democracia española, ya que fue desarrollada, durante más de diez años, por un gobierno de derechas a pesar de haber sido promulgada por un gobierno de izquierdas.

Introduce conceptos novedosos y todavía vigentes, con matizaciones, como:

- El Programa para el desarrollo de las Actuaciones Integradas (PAI) y su doble naturaleza de instrumento de ordenación (jurídica y no física. La física la constituía la ordenación pormenorizada, PGOU, PP, PRI, etc.
- El PAI constituye un instrumento eficaz para el desarrollo de los suelos urbanizables, gracias a ellos, en Valencia, desde 1.995, año en el que se presentaron 40 hasta el 2.001 que fue de casi 500, se han tramitado unos 2.000 PAI, de los que se han aprobado el 70%, sumando estas actuaciones un total de 3.000 hectáreas.

- El Plan que contiene la calificación y la clasificación del suelo urbanizable no lo programa, incorporándose éste al efectivo proceso urbanizador por medio de otro tipo específico de Plan, el Programa. Este no califica el suelo, no regula ni ordena su destino. Es un documento que planifica el proceso de gestión urbanística.
- El Agente Urbanizador, por medio del cual la participación privada accede al proceso de desarrollo urbanístico aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

Esta Ley facilitó una rápida gestión del suelo, lo que ayudó a mantener los precios de la vivienda en los primeros momentos del boom, ante la demanda brutal, pero adolecía de transparencia en las adjudicaciones, y esto generó, gran número de reclamaciones tanto de propietarios como de Estamentos de la Unión Europea y acabó siendo derogada por la Ley Urbanística Valenciana, LUV 16/2005, recientemente sustituida por la Ley 5/2014 (LOTUP). Esta ley realiza dos grandes aportaciones en relación a las leyes que deroga:

- 1) La integridad en el tratamiento del territorio. Por una parte, esta nueva visión armoniza adecuadamente todas las escalas espaciales de la planificación y, por otra, establece un mecanismo de elaboración y evaluación del plan donde los aspectos ambientales, territoriales, paisajísticos, económicos y sociales convergen en un mismo plano, contribuyendo a una visión más eficiente de la planificación.
- 2) La clarificación del marco competencial en la tramitación de los planes urbanísticos. La ley establece una diferenciación más clara entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada

mediante la regulación de dos instrumentos: un plan general estructural y un plan de ordenación pormenorizada, como instrumentos que sustituyen al antiguo plan general. El primero de ellos, de aprobación autonómica, define los elementos estructurales del territorio, mientras que el segundo, de aprobación municipal, desarrolla el anterior incidiendo en los aspectos de mayor detalle relacionados con la gestión urbanística y la edificación.

Esta Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, propone tres grandes objetivos:

- 1) La simplificación. Esta reforma legal nace con la voluntad de sistematizar y clarificar el vigente marco normativo. Propone una tramitación ambiental y urbanística unificada, y reduce el número de disposiciones legislativas del sistema actual. En concreto, la nueva ley sustituye y deroga la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana; la Ley 4/2004, de 30 de junio, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable y la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre Suelo no Urbanizable; la Ley 9/2006, de 5 de diciembre, Reguladora de los Campos de Golf y la Ley 1/2012, de Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas, excepto el artículo 6, la disposición transitoria segunda y la disposición final primera (por coherencia con la disposición derogatoria única). Asimismo, deroga dos importantes desarrollos reglamentarios, como son el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del

Consell, y el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 120/2006, de 11 de agosto del Consell.

- 2) El incremento de la transparencia y la seguridad jurídica, concretando unas reglas del juego claras y establecidas desde el inicio de cualquier procedimiento.
- 3) El último de los grandes objetivos de la reforma legal es su flexibilidad y su adaptación a la coyuntura económica e inmobiliaria actual, la cual requiere de ajustes y de instrumentos que se adapten a las demandas reales del mercado. Por ello, la ley establece tratamientos diferentes para situaciones distintas, de acuerdo con la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Así, la ley prioriza las intervenciones en la ciudad existente y construida, apostando por la rehabilitación y la renovación, frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados. Se contemplan también soluciones a los asentamientos y tejidos diseminados en el medio rural para mitigar sus impactos en el territorio. (Ley 5/2014 de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje).

❖ **REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008**, de 20 de junio, de rango Estatal, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Va a intervenir directamente en el mercado del suelo, reconociendo que una de las causas principales de la crisis del sector inmobiliario es la de la valoración del suelo. Se plantea básicamente dos objetivos:

- 1) Aclarar, regularizar y armonizar la terminología y

el contenido dispositivo de dos textos legales, la Disposición final segunda de la Ley 8/2007 de 28 de mayo y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana.

2) Estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas. De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este Real Decreto Legislativo (RDL 2/2008). I

Por primera vez en la historia se ignoran las posibles expectativas que plantea la propiedad del suelo para convertirse en suelo urbanizable y a partir de ahora se valorará en base a dos situaciones básicas del suelo: suelo urbanizado y suelo rural, sin otorgar la calificación de urbanizable, como ocurría hasta la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo, lo que ha reducido a niveles insospechados, el valor de los grandes stocks de terrenos comprados a precios previos a la crisis, de muy difícil retorno

con la actual normativa, y que ha generado grandes desajustes en los balances y cuentas de resultados de las grandes empresas inmobiliarias.

El suelo rústico que se encuentra afecto a explotaciones agropecuarias puede en determinados casos llegar a obtener un valor más elevado que el de suelos incluidos en planes urbanísticos aprobados, puesto que el segundo se mide con criterios de valor de mercado, mientras que en el caso del primero se hará por el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación.

También se tiene en cuenta el efecto positivo de la proximidad a centros urbanos, logísticos y medioambientales y las edificaciones, construcciones e instalaciones, así como otros elementos unidos al suelo se valorarán, en suelo rural con independencia de los terrenos, mientras que en el urbanizado se tasarán los inmuebles de manera conjunta, teniendo en cuenta su antigüedad y estado de conservación.

- ❖ **REAL DECRETO 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Esta ley, de rango Estatal, ha acabado con las reclasificaciones y reducido el precio de las expropiaciones.

Como principales novedades aporta las siguientes:

- 1) En el suelo rural, se abandona el método de comparación y se adopta el método de la capitalización de rentas, teniendo en consideración su localización.

2) Eliminación del método residual dinámico en el suelo urbano.

- ❖ **OM ECO/805/2003** de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

OM EHA/3011/2007 de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003

OM EHA/564/2008 de 28 de febrero por la que se modifica la Orden ECO/805/2003.

Estas órdenes de rango Estatal establecen las normas para el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de determinados derechos reales para las finalidades contempladas en su ámbito de aplicación.

Los motivos que justifican la sustitución de la anterior normativa, Orden de 30 de noviembre de 1994, son básicamente tres:

- 1) La aclaración terminológica de algunos aspectos relacionados con la valoración de bienes inmuebles para la finalidad hipotecaria y de fondos de pensiones. Algunos desarrollos recientes en el ámbito europeo tienden a diferenciar valor de mercado (el valor en un momento del tiempo) y valor hipotecario (el valor sostenible en el tiempo). Aunque formalmente la Orden de 1994 basaba el cálculo del valor de tasación en el valor de mercado, la obligación de utilizar una metodología estricta y rigurosa basada en el principio de prudencia conducía al cálculo de un valor de tasación equiparable al valor hipotecario. Para subsanar este

problema más formal que material se ha introducido en la Orden el valor hipotecario como base para la obtención del valor de tasación de bienes inmuebles para las finalidades hipotecaria y de fondos de pensiones, haciendo explícitas algunas prácticas destinadas a respetar el principio de prudencia.

- 2) La adaptación del cálculo del valor de tasación y su formalización a la legislación aprobada recientemente.
- 3) La introducción de las mejoras de tipo técnico y formal fruto de la experiencia en la aplicación práctica de la Orden de 1994, tanto por parte de los organismos supervisores como de las entidades y de las sociedades y servicios de tasación.
(OM ECO/805/2003.)

Con el fin de introducirnos en el proceso de la valoración, utilizaremos el cuadro resumen de la figura 2.1, que nos servirá de hilo conductor.

El cuadro contempla los posibles escenarios, en cuanto a finalidades, normativa, clasificación de suelo y estado de planeamiento, y en función de cada una de estas variables, nos marca un itinerario a seguir, para obtener el de Valor de Tasación.

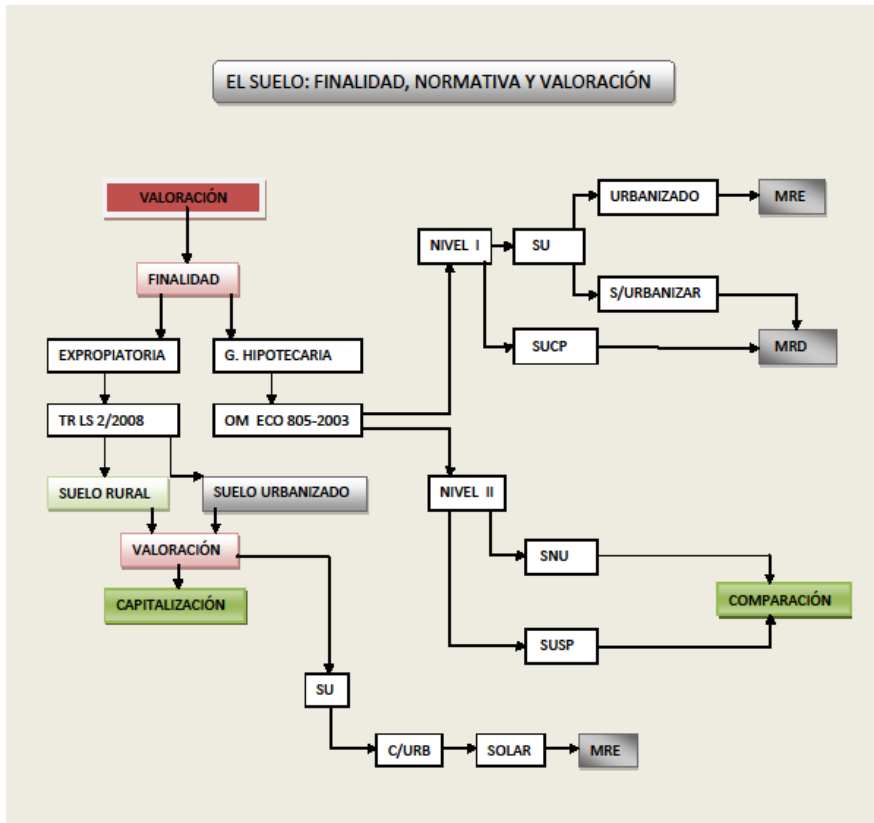


Figura 2.1. Esquema de terrenos y metodologías. Elaboración propia. 2014

En primer lugar, vemos como la FINALIDAD de la Valoración determina la Normativa a adoptar, así, seguiremos los dictados del:

2.1.- TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO 2/2008 y REAL DECRETO 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, para las siguientes

2.1.1.- FINALIDADES:

- i. La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la Ordenación Territorial y Urbanística
- ii. La fijación del Justiprecio en la expropiación.
- iii. La fijación del precio en la venta o sustitución forzosas.
- iv. La determinación de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

La ley del Suelo 2/2008 viene a modificar la Clasificación del Suelo, reconociendo que todo el suelo se encuentra en una de las dos siguientes situaciones:

2.1.2.-SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO

Suelo Rural. El suelo preservado por la ordenación, de su transformación, así como el suelo para el que los instrumentos de ordenación prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que se termine la urbanización.

Suelo Urbanizado. El integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

2.1.2.1.- VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL.

Si bien esta metodología es propia de Ingenieros o Ingenieros Técnicos, Agrícolas, voy a enunciarla, aún sin profundizar en ella, para tener un conocimiento general abarcando todas las tipologías de valoraciones en las dos situaciones básicas del suelo enunciadas en la ley.

En esta situación, los terrenos **se valorarán por Capitalización de la Renta** anual real o potencial de la explotación, adoptándose la que sea superior.

Cuando no exista explotación en el suelo, ni pueda existir, su valor se determinará capitalizando una renta teórica, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de estadísticas o ratios medias del sector, en el ámbito territorial.

El valor del suelo obtenido en las dos situaciones anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en función de: accesibilidad a núcleos de población, accesibilidad a centros de actividad económica o por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

2.1.2.2.- VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

Nos podemos encontrar ante los siguientes escenarios de valoración:

- a) Valoración de Suelo Urbanizado no edificado (art. 22).
- b) Valoración de Suelo Urbanizado edificado o en curso de edificación (art. 23-24).

- c) Valoración de Suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización (art.25).
- d) Valoración de Suelo Urbanizado sometido a actuaciones de dotación (art.26).
- e) Valoración de Suelo Urbanizado en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanísticas sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas (art. 27).

En todos estos escenarios descritos, y con carácter previo a la valoración, hay que proceder a calcular la Edificabilidad de referencia del suelo, para el uso que le es atribuido a la parcela por la ordenación urbanística.

En todos los casos, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

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

En algunas poblaciones, por ejemplo Valencia, existen unas tablas en las que la localidad queda dividida en Áreas Urbanísticamente Homogéneas (AUH), y en función del área, se asigna al terreno unos usos mayoritarios y unas edificabilidades, lo que simplifica enormemente el cálculo del valor de tasación, ya que el componente subjetivo del cálculo de la edificabilidad media desaparece totalmente con estas tablas, dotando de una mayor objetividad al Informe de Tasación.

Una vez calculado el uso y la edificabilidad, obtendremos el valor del suelo por aplicación de la siguiente fórmula

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

VS = Valor suelo urbanizado 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.

Los valores de repercusión del suelo se calculan por el **Método Residual Estático**, según la siguiente expresión:

$$VRS = Vv/K - Vc$$

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

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado en base a un estudio de mercado, 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.

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

- Reducirse a 1,20, con lo que el valor del suelo aumenta, en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de los gastos generales en base a la calidad y tipología edificatoria, así como a una menor dinámica del mercado inmobiliario de la zona.

- Aumentarse hasta un máximo de 1,50, con lo que el valor de repercusión del suelo disminuirá, en el caso de terrenos ubicados en zonas de fuerte dinámica inmobiliaria o donde el riesgo previsible de la promoción justifique la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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

Si las parcelas no están totalmente urbanizadas y están gravadas con alguna carga en razón de su aprovechamiento, se descontarán del valor obtenido los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, según la siguiente expresión:

$$\mathbf{Vso = VS - G \times (1 + TLR + PR)}$$

Vso = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado en euros

G = Costes de urbanización pendientes y otros deberes o cargas.

TRL = Tasa libre de riesgo en tanto por uno, que será la última referencia publicada en el Banco de España del rendimiento interno del mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, en el momento al que quede referida la tasación.

PR = Prima de Riesgo, que se fijará en función de los usos y tipologías, según anexo IV del Reglamento de Valoraciones, en función del tipo de inmueble.

ANEXO IV-Primas de riesgo

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
<i>Edificio de uso residencial (primera residencia)</i>	<i>8</i>
<i>Edificio de uso residencial (segunda residencia)</i>	<i>12</i>
<i>Edificio de oficinas</i>	<i>10</i>
<i>Edificios comerciales</i>	<i>12</i>
<i>Edificios industriales</i>	<i>14</i>
<i>Plazas de aparcamiento</i>	<i>9</i>

Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Figura 2.2. Anexo IV, Primas de riesgo Reglamento de Valoraciones 1492/2011

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

En ningún caso se considerarán ni otros parámetros económicos que los actuales, ni expectativas de futuro que pudieran generar plusvalías.

El método residual estático enunciado en la ley no será de aplicación para el suelo urbanizado, si éste carece de ordenación pormenorizada, o si teniendo esta ordenación, no están finalizadas las obras de urbanización, debiéndose valorar entonces por capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, adoptándose la que sea superior, aun cuando no exista explotación en el suelo, ni pueda existir, determinándose se valor capitalizando una renta teórica, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de estadísticas o ratios medias del sector, en el ámbito territorial, pudiéndose corregir al alza, el valor obtenido, mediante un factor de localización ya descrito en el suelo rural.

La otra Normativa de Valoración que vamos a desarrollar en el presente trabajo Fin de Grado, que a pesar de no contemplar la Finalidad de Asesoramiento para la obtención del Valor de Mercado es reconocida en todos los ámbitos de la Valoración, excepto para las Finalidades ya reseñadas en el apartado 1 es:

2.2.- ORDEN MINISTERIAL ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de Valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras, y modificaciones:

OM EHA/3011/2007 de 4 de octubre.

OM EHA/564/2008 de 28 de febrero.

La presente Orden, será de aplicación siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las siguientes

2.2.1.- FINALIDADES

- i. Garantía Hipotecaria de créditos o préstamos que vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios.
- ii. Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.
- iii. Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva
- iv. Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

A estas cuatro finalidades le añadiremos la ya mencionada de Asesoramiento para la obtención del Valor de Mercado, que junto con la de Garantía Hipotecaria serán las más demandadas.

La OM ECO/805/2003, como ya hemos comentado, introduce un nuevo valor, el Valor Hipotecario, que es un Valor de Mercado ajustado, con el fin de que sea sostenible en el tiempo. Este valor se obtendrá a partir del Valor por Comparación a través de un ajuste realizado por la entidad tasadora, para obtener un valor por comparación ajustado, siempre que estime que existe una probabilidad elevada de que el valor de tasación experimente una reducción significativa en términos nominales antes de

transcurrido un año desde la fecha de la tasación, que dure al menos 3 años. Este valor no será de aplicación para la finalidad de Asesoramiento.

Este ajuste, se determinará en base a la capacidad técnica de la Tasadora y consistirá en una reducción del 10% en todos los casos y del 15% si se aprecia una gran volatilidad en los precios considerados para la obtención del valor por Comparación. Este Valor ajustado se adoptará, sólo y exclusivamente, cuando el valor de tasación se haya obtenido por el método de Comparación.

Esta OM clasifica los terrenos a los efectos de su tasación en dos niveles

2.2.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Nivel I.- Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II.- Incluirá todos los terrenos clasificados como no urbanizables, en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

2.2.2.1.-VALORACIÓN DE TERRENOS NIVEL II

Los suelos clasificados como Nivel II, al igual que el Suelo en la situación de Suelo Rural, según la clasificación establecida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, hemos dicho anteriormente que es una

metodología más propia de Ingenieros o Ingenieros Técnicos, Agrícolas, pero voy a enunciarla, aún sin profundizar en ella, para llegar al conocimiento general de la valoración de todos los tipos de suelos.

Como ya he mencionado, este tipo de suelo clasificado como nivel II se tasaré por el **Método de Comparación**, sin consideración alguna a su posible utilización urbanística.

Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor. En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.1.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio

que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2. Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento. (Orden ECO 805/2003. Art. 22)

Será de aplicación el método de Comparación con fincas rústicas a los suelos clasificados por el Planeamiento como Suelo Urbanizable, pero que carezcan de ordenación pormenorizada. Este hito marca la diferencia en relación a anteriores normativas que incorporaba las expectativas urbanísticas a estos suelos urbanizables sin pormenorizar y que ha propiciado su valoración en función de unos escenarios de desarrollo inalcanzados en muchos de ellos, obteniéndose actualmente valores que han dividido por 100 el obtenido en base a esas hipótesis que nunca llegaron a darse.

2.2.2.2.- VALORACIÓN DE TERRENOS NIVEL I

En este Nivel se engloban todos los terrenos clasificados por el planeamiento vigente como Urbanos o Urbanizables, siempre y cuando tengan aprobada definitivamente la ordenación pormenorizada necesaria para establecer sus usos e intensidades.

A) Suelo Urbano. Estos suelos se pueden clasificar en dos tipologías, a) Suelo Urbano Urbanizado y b) Suelo Urbano Sin Urbanizar.

Aa) Suelo Urbano Urbanizado.- Si han alcanzado la condición de Solar, esto es, ha completado el Planeamiento de desarrollo y posee todas las infraestructuras necesarias para su edificación, **se tasarán por el Método Residual Estático**, siempre y cuando se cumpla que se pueden iniciar las obras antes de un año.

Este método queda definido por la Orden ECO de la siguiente forma:

“Artículo 40. Procedimiento de cálculo "estático".

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 41. Margen de beneficio del promotor.

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Artículo 42. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático. El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados.”

(Orden ECO 805/2003. Art 40,41,42)

El margen de beneficio a adoptar en esta metodología estática, se fija en la Orden EHA/3011/2007 en su disposición adicional sexta en función de la tipología del inmueble y no podrá ser inferior a los valores fijados. (Orden EHA3011/2007. Art. 35, disposición adicional sexta)

	<i>Margen (1)</i>
<i>Tipo de inmueble</i>	
<i>Edificios de uso residencial:</i>	
<i>Viviendas primera residencia</i>	18
<i>Viviendas segunda residencia</i>	24
<i>Edificios de oficinas</i>	21
<i>Edificios comerciales</i>	24
<i>Edificios industriales</i>	27
<i>Plazas de aparcamiento</i>	20
<i>Hoteles</i>	22
<i>Residencias de estudiantes y de la tercera edad</i>	24
<i>Otros</i>	24
<i>(1) Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)</i>	

2.3. Márgenes de beneficio. Orden EHA/3011/2007. Art. 35

Ab) Suelo Urbano sin Urbanizar: Son los terrenos que tienen pendiente de completar la urbanización y se suelen desarrollar por Gestión Directa o Indirecta, por medio de un Programa de Actuación Integrada que incluye el Proyecto de Reparcelación y la ordenación pormenorizada que generalmente la constituye un Plan de Reforma Interior o un Plan Especial, que deberá estar aprobado definitivamente. Estos terrenos **se valoran por el Método Residual**, en su procedimiento **Dinámico**, calculando el valor del suelo finalista y trayendo ese valor obtenido al momento actual. De este valor actual obtenido, habrá que deducir todos los costes necesarios para su transformación en solar, tales como cargas por razón de la reparcelación (proyectos, indemnizaciones, etc.) u otros, costes de urbanización.

El método Residual Dinámico queda enunciado en la Orden ECO 805/2003 de la siguiente forma:

Artículo 36. Procedimiento de cálculo "dinámico".

1. *Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:*
2. *a) Se estimarán los flujos de caja.
b) Se elegirá el tipo de actualización.
c) Se aplicará la fórmula de cálculo.*

Se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 37. Flujos de caja en el método residual dinámico.

- 1 *Se tomarán como flujos de caja: los cobros y, en su caso, las entregas de crédito que se estime obtener por la venta del inmueble a promover, y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción o rehabilitación, incluso los pagos por los créditos concedidos.
Dichos cobros y pagos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y construcción del inmueble.*
- 2 *Para estimar los cobros a obtener se partirá de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado, los cuales*

se calcularán atendiendo a los valores obtenidos por los métodos de comparación y/o por actualización de rentas en la fecha de tasación, y a la evolución esperada de los precios de mercado.

- 3. Para estimar los pagos a realizar se tendrá en cuenta los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de esta Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de las características similares a la que se estime más probable promover.*
- 4. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.*
- 5. Para determinar las fechas y plazos previstos a que se refiere el apartado 1 de este artículo se tendrán en cuenta, además de los sistemas de pagos a proveedores, las hipótesis más probables atendiendo a las características del inmueble proyectado y, en su caso, al grado de desarrollo del planeamiento, de la gestión urbanística y de la urbanización.*
- 6. Para determinar el inmueble a promover sobre el objeto a valorar se tendrá en cuenta el principio de mayor y mejor uso. No obstante, cuando sea conocido el destino decidido por la propiedad del inmueble y no se oponga a la normativa urbanística se atenderá al mismo.*
- 7. En todo caso, cuando se trate de solares edificadas de acuerdo con el régimen urbanístico aplicable, y salvo que exista la posibilidad de materializar el principio de mayor y mejor uso, se atenderá a la edificación existente.*

Artículo 38. Tipo de actualización en el método residual dinámico.

- 1. A los efectos del cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico previsto en el artículo 36 (Procedimiento de cálculo "dinámico") de esta Orden se utilizará como tipo de actualización aquel que represente la rentabilidad media anual del proyecto sin tener en cuenta financiación ajena que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.*
- 2. Se calculará sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo.*
- 3. El tipo libre de riesgo será el tipo de actualización establecido en el artículo 32 (Tipo de actualización en el método de actualización) de esta Orden, tomándolo*

como real o nominal según sea constante o nominal la estimación de los flujos de caja.

4. La prima de riesgo se determinará por la entidad tasadora, a partir de la información sobre promociones inmobiliarias de que disponga, mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.
5. Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, las primas de riesgo señaladas en el apartado anterior deberán ser incrementadas en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario. En todo caso, dicho incremento deberá ser debidamente justificado.

Artículo 39. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico.

El valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum [E_j / (1 + i)^{t_j}] - \sum [S_k / (1 + i)^{t_k}]$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

t_k = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados. (Orden ECO 805/2003. Art. 36, 37, 38, 39)

El tipo de actualización a utilizar, en esta metodología residual dinámica se fija en el siguiente anexo de la ORDEN EHA/3011/2007, en función de la tipología del inmueble.

«Disposición adicional sexta. Primas de riesgo y márgenes de beneficio.

Las primas de riesgo a que se refiere el artículo 38.3 y los márgenes de beneficio del promotor indicados en el artículo 41 no podrán ser inferiores a los que se establecen en las tablas que, para cada uno de ellos, se indican a continuación, o a los que resulten de su revisión conforme a lo previsto en el último párrafo de esta disposición:

<i>Tipo de inmueble</i>	<i>Prima de riesgo (1)</i>
<i>Edificios de uso residencial:</i>	
<i>Viviendas primera residencia</i>	8
<i>Viviendas segunda residencia</i>	12
<i>Edificios de oficinas</i>	10
<i>Edificios comerciales</i>	12
<i>Edificios industriales</i>	14
<i>Plazas de aparcamiento</i>	9
<i>Hoteles</i>	11
<i>Residencias de estudiantes y de la tercera edad</i>	12
<i>Otros</i>	12

(1) *Prima de riesgo sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)*

Figura 2.4. Primas de riesgo. Orden EHA/3011/2007. Art. 35

B) Suelo urbanizable. “La clasificación como suelo urbanizable por el plan general supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada PAI quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación (LUV 16/2005. Art. 12)

Esta clasificación de terrenos, está constituida por todos aquellos suelos que no han alcanzado la condición de suelo urbano, esto es, todos aquellos que el Plan General los ha clasificado como susceptibles de urbanizar, pero que, o bien no tienen el Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, o carecen de este, y solo tienen fijadas, por el

Planeamiento General, las condiciones básicas de edificabilidad y uso predominante. Estos suelos se dividen en dos tipologías: Suelo Urbanizable Programado, y Suelo Urbanizable sin Programar (LUV 16/2005. Art. 12,13).

Ba) Suelo urbanizable con programación. Estos suelos se desarrollan por medio de un Programa de Actuación Integrada (PAI), que podrá ser gestionado de forma Directa (instado por la Administración) o Indirecta (Iniciativa privada), e incluye además, la ordenación pormenorizada, constituida, generalmente, por un Plan Parcial, donde se fijan todos los parámetros urbanísticos necesarios para la materialización de sus usos e intensidades. La gestión de estos suelos finaliza con la aprobación del Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Por medio de este Proyecto de Reparcelación, los terrenos brutos aportados, se convierten en parcelas netas resultantes susceptibles de edificar, una vez finalizadas o no, a criterio del Agente Urbanizador, las obras de urbanización.

Estos terrenos **se valorarán por el Método Residual Dinámico**, fijando unas hipótesis de desarrollo, en base al criterio experto del tasador, atendiendo a su experiencia en otros desarrollos urbanísticos de similares características. La fiabilidad y la bondad de estas valoraciones, que utilizan el método dinámico, se basan en el diseño de un acertado cronograma de los hitos y los tiempos de desarrollo, para lo que, sin duda alguna, nos ayudará nuestro conocimiento de los plazos de desarrollo fijados por la Ley Urbanística Valenciana y por los propios documentos que se incluyen en el Programa de Actuación Integrada.

Del valor final alcanzado por estos terrenos, y dependiendo del momento de desarrollo en el que realicemos la valoración, habrá que

deducir las cargas pendientes y fijadas en el Programa.

Si en el momento de realizar la Tasación, no se encuentra aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, el Proyecto de Reparcelación, deberemos advertir que estamos valorando el derecho edificatorio que le confiere al propietario, el terreno bruto aportado, pero que no es posible materializarlo “in situ”, esto es, que no podemos determinar ni la ubicación exacta de la parcela resultante ni su geometría y además tendremos que valorar en base a la edificabilidad materializable para todos los usos permitidos por el planeamiento, ya que también desconocemos la calificación específica de la parcela que se le adjudicará en la reparcelación.

Este derecho edificatorio tasado no es una expectativa urbanística, ya que su valoración se realiza en base a la aportación de suelo bruto, que realiza el propietario al proceso de gestión de suelo y por tanto materializable en un solar, una vez finalizadas las obras de urbanización. Obviamente, en función del momento en el que realicemos la valoración, deberemos estimar las hipótesis más probables para su de desarrollo.

Bb) Suelo urbanizable sin programación. Estos terrenos son los que el planeamiento general ha clasificado como urbanizables, pero en los que todavía no se han dado las condiciones para su desarrollo, esto es que carecen de la ordenación pormenorizada que los dotará de los parámetros urbanísticos necesarios para su incorporación al proceso constructivo (LUV 16/2005. Art. 13)

Estos suelos, que anteriormente se valoraban en base a unas estimaciones de desarrollo, actualmente, la normativa ha eliminado de su valoración cualquier tipo de expectativa urbanística y los equipara a los terrenos nivel II, prescribiendo para su tasación el **método de**

comparación con fincas rústicas de características similares, como única metodología válida para calcular su valor de tasación.

Para comprender mejor la transición entre los distintos tipos de suelo y así poder optar por el método de valoración adecuado, a continuación, y partiendo de la situación básica de suelo urbanizado enunciada en la ley, suelo nivel I, analizamos, los hitos que un terreno urbano o urbanizado tiene que completar para adquirir la consideración de solar y su metodología de valoración, en cada momento.

- 1) Suelo Urbano Urbanizado, tiene la consideración de solar y su valoración se podrá realizar por el método residual estático, o si se trata de una parcela para una vivienda unifamiliar en una urbanización, donde existe un mercado significativo de estas parcelas, todas con idénticos parámetros urbanísticos, entonces podremos utilizar el método de comparación.
- 2) Suelo Urbano no urbanizado; si carece de programación habrá que dotarlo de la herramienta de planeamiento, que será un Plan de reforma interior o un plan especial y gestionarlo por medio de un programa de actuación integrada, que incluirá el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización. Mientras las obras no estén finalizadas, el terreno se tasaré por el método residual dinámico, deduciendo del valor actual todas las cargas pendientes. Una vez finalizadas las obras, el terreno habrá adquirido la condición de solar y estaremos en el caso anterior, comparación o residual estático.

- 3) Suelo Urbanizable. Si carece de ordenación pormenorizada, directamente lo valoraremos por comparación con fincas rústicas de similares características. Por medio de un plan parcial le dotaremos de la ordenación necesaria para su desarrollo, que lo completaremos, igual que con el suelo urbano no urbanizado de la herramienta de gestión que nos proporciona un programa de actuación integrado, proyecto de reparcelación y de urbanización. Llegados a este punto y en función si está finalizada o no la urbanización, aplicaremos el método residual estático o dinámico, respectivamente.

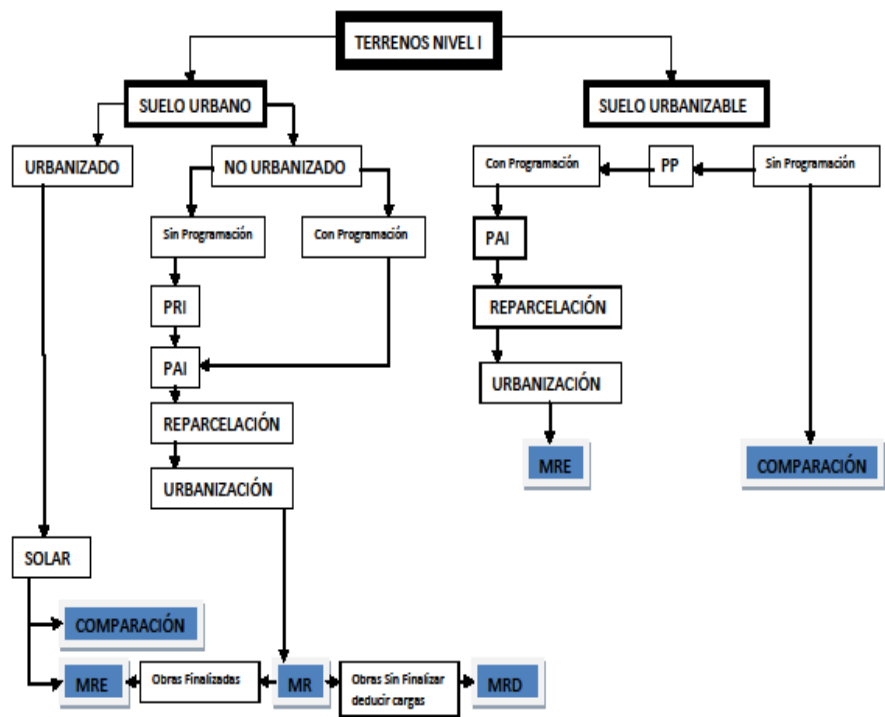


Figura 2.5. Esquema. Resumen valoración terrenos nivel I. Elaboración propia. 2014

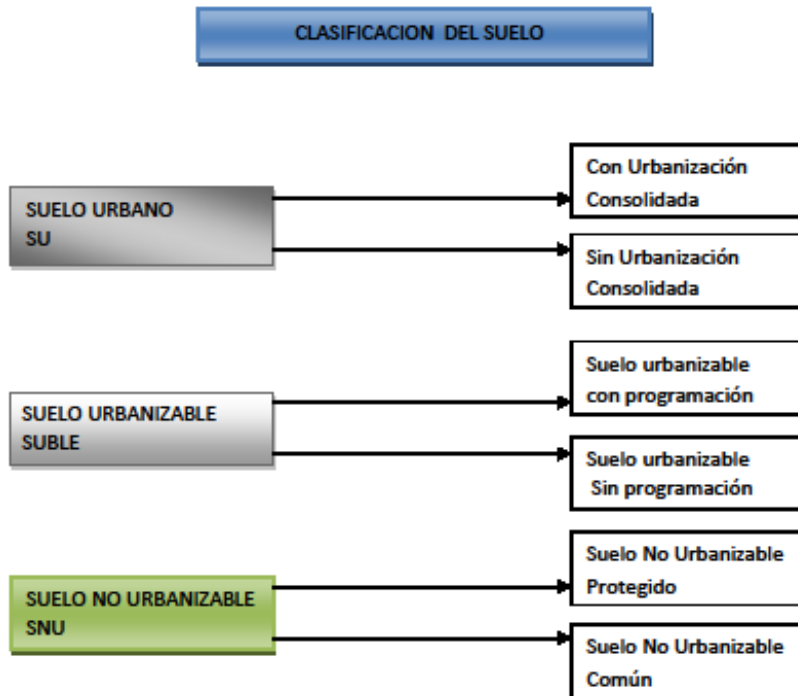


Figura 2.6. Esquema clasificación de terrenos. Elaboración propia. 2014

RESUMEN de VALORACIONES

Una vez descritas las metodologías de valoración, teniendo en cuenta las distintas finalidades y los diferentes tipos de terrenos, realizaré un breve repaso de los métodos y tipos de suelo, así como de los conceptos desarrollados anteriormente.

Hemos visto como la Finalidad de la tasación nos condiciona la normativa a utilizar; así, para finalidades expropiatorias recurriremos a los dictados del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 y su Reglamento de Valoración RD 1492/2011, en ellos, se reconoce el suelo en dos situaciones básicas, suelo rural y suelo urbanizado.

El suelo rural, es el preservado por la ordenación, de su transformación. También ostenta esta misma categoría, el suelo para el que los instrumentos de ordenación prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que se termine la urbanización. Redundando en el principio de dejar de lado las expectativas urbanísticas que han contribuido a agravar la crisis inmobiliaria, es de recalcar, que ésta ley equipara un terreno con ordenación pormenorizada a un suelo rural, en tanto en cuanto no se hayan finalizado las obras de urbanización que le dotarán de los servicios necesarios para que adquiera la consideración de solar, penalizando el valor de los terrenos a lo largo de su proceso de gestión y desarrollo, pero eliminando totalmente de su valoración todas las estimaciones, hipótesis y demás expectativas que el paso del tiempo nos ha revelado como nocivas .

Este suelo rural se tasaré por capitalización de las rentas reales o potenciales y el valor obtenido se podrá corregir con un coeficiente en función de su localización.

El suelo urbanizado es el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población y se tasarán por el método residual estático, en base a un estudio de mercado que identificará la óptima promoción inmobiliaria y fijará el intervalo de precios de venta, para cada tipología del producto terminado.

Si la finalidad es garantía hipotecaria la normativa de desarrollo será la orden ECO/805/2003, reconocida también en todos los ámbitos para la finalidad de asesoramiento-valor de mercado, a pesar de no figurar como una de las cuatro finalidades enunciadas en la mencionada normativa. En esta orden, el suelo se clasifica en dos niveles, nivel I y nivel II.

El nivel II, equiparable al suelo rural de la ley del suelo, engloba los terrenos no urbanizables y todos aquellos que el Plan General clasifica como urbanizables, pero que carecen de la ordenación pormenorizada para su desarrollo. Estos se valorarán por el método de comparación con fincas rústicas de similares características. Todos los terrenos no pertenecientes a este nivel, se hallan incluidos en el nivel I.

El nivel I está constituido por todos los suelos urbanos, estén o no urbanizados. Si los terrenos han completado su urbanización se tasarán por el método residual estático y si son suelos urbanos sin urbanizar, el método a utilizar será el residual dinámico.

También forman parte de este nivel I los suelos urbanizables que poseen la ordenación pormenorizada que define sus usos e intensidades. Estos terrenos se tasarán por el método residual dinámico.

Una vez desarrollado, y posteriormente resumido para favorecer la fijación de los conceptos relacionados, continuamos con algunas nociones de Planeamiento y ejecución de planeamiento que nos ayudarán a comprender mejor los distintos hitos por los que va atravesando el suelo, en su proceso de transformación, y las transiciones que realiza, desde el suelo inicial, suelo rural, hasta el suelo finalista o solar.

Clasificación y Calificación de terrenos

Las diferentes leyes autonómicas, como instrumento de ordenación del territorio, tienen una función prioritaria, que es la señalar y planificar las diferentes clases de suelos, con el fin de fijar las posibilidades de desarrollo urbanístico de los terrenos, para, de esta manera, poder aplicarles el correspondiente régimen urbanístico. Esta actividad denominada **clasificación del suelo** se desarrolla en el marco de la Ley del Suelo estatal, que sitúa el suelo en dos situaciones básicas, suelo rural o urbanizado, marcando el camino al planificador que a la hora de clasificar el municipio, deberá adscribir sus terrenos a alguna de las dos clases de suelos establecidas en la legislación estatal.

Una vez clasificado el suelo, la ordenación pormenorizada fijará los usos, intensidades y tipologías edificatorias a los que se destinará cada suelo clasificado. Esta técnica urbanística por la que se expresa el destino urbanístico que se le atribuye a un terreno, es lo que se denomina **calificación urbanística**.

Así pues, el concepto clasificación se refiere a de clase de terreno y calificación a su uso.

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Comenzamos por definir los distintos instrumentos de ordenación urbanística, según la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de forma jerarquizada.

- a) Planes Generales, que definen el modelo de evolución urbana y su ordenación urbanística estructural, para términos municipales completos y los desarrollan pormenorizadamente en todo o parte del suelo urbano.
Establecen la ordenación estructural para todo el territorio y su aprobación es competencia de la Generalitat.
- b) Planes Parciales, que, siguiendo las directrices del Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable.
La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.
- c) Planes de Reforma Interior, que, en suelo urbano, establecen o completan la ordenación pormenorizada en operaciones de renovación urbana o de preservar el patrimonio arquitectónico.
- d) Planes Especiales, que, podrán desarrollar, complementar o incluso modificar el planeamiento general y parcial.

- e) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto de las construcciones, conjuntos, jardines, y otros bienes del patrimonio cultural valenciano.
- f) Estudios de detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas por los Planes Generales o Parciales, reordenando volúmenes y edificabilidades.

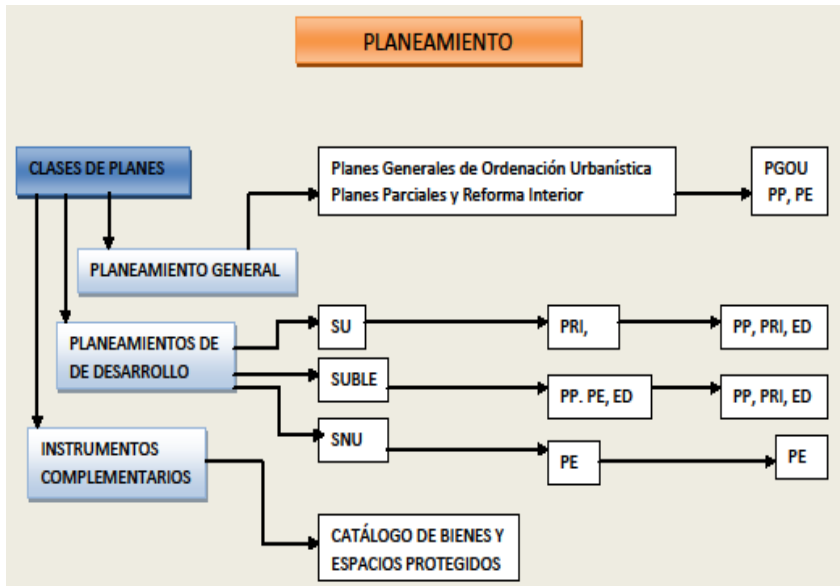


Figura 2.7. Esquema instrumentos de ordenación urbanística. Elaboración propia.

2014

Hemos definido los distintos tipos de instrumentos de ordenación, pero para la ejecución del urbanismo necesitamos la herramienta de gestión que regule el proceso, esto se realiza mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, las condiciones y cargas de urbanización, fijando los plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos y garantías. Se desarrolla mediante unidades de ejecución, y tiene por objeto la urbanización de dos o más parcelas.
- b) Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, en suelos urbanos, fijando los plazos, compromisos, condiciones de urbanización o edificación y rehabilitación, especificando su alcance y modalidad, y designando su promotor, con sus compromisos y garantías. Tienen por objeto una sola parcela.

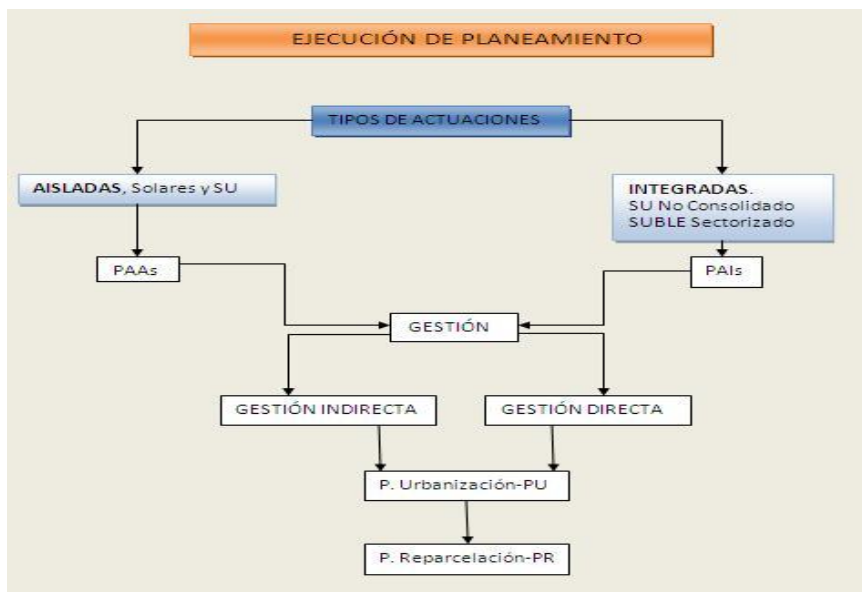


Figura 2.8. Esquema instrumentos de ejecución de planeamiento. Elaboración propia. 2014

TASACIONES: CASOS PRÁCTICOS

Este capítulo englobará diferentes expedientes de tasaciones realizadas para distintas finalidades y con diferentes normativas, y en ellas podremos constatar la aplicación práctica de los conceptos teóricos descritos.

En ellas se ponen de manifiesto los conceptos desarrollados en el presente trabajo, por ejemplo que la finalidad de la tasación determina la normativa de aplicación, o que la normativa de aplicación condiciona el valor de tasación.

Los informes de tasación que se incluyen son los siguientes:

1.- Tasación para determinar el **Valor de Expropiación** de una parcela sita en Valencia que se aporta en el requerimiento que el propietario hace al Ayuntamiento de Valencia de expropiación.

2.-Tasación de una parcela para determinar **la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública**. El propietario de la misma reclama al Ayuntamiento el pago de una parcela destinada a viales actualmente.

En esta valoración, dado el óptimo producto inmobiliario es el constituido por una promoción de viviendas de protección pública, también desarrollamos el cálculo del valor de un terreno con destino a la construcción de viviendas de protección pública.

3.- Tasación de un **solar, en casco urbano**, con la finalidad de asesoramiento-valor de mercado.

4.- Tasación de una parcela referida al año 2005, para presentar como **Valoración contradictoria** ante la Agencia tributaria en un procedimiento de comprobación de Valores. Finalidad Asesoramiento Valor de Mercado.

Con el fin de facilitar la comprensión de los informe y redundar exclusivamente en el método de Valoración, se incluyen, únicamente, los apartados de la tasación necesarios para su comprensión, además de los relativos al cálculo del valor de tasación propiamente dicho. Así los puntos del informe correspondientes a: emplazamiento, identificación del inmueble, documentación catastral y registral y entorno no aparecerán.

1.- Tasación para determinar el Valor de Expropiación de una parcela sita en Valencia, que se aporta en el requerimiento de expropiación que el propietario hace al Ayuntamiento de Valencia.

Fecha Informe: 13/07/2012

PARCELA-SUPERFICIE

SUPERFICIE REGISTRAL:	305,00 m ²
SUPERFICIE CATASTRAL:	246,00 m ²
SUPERFICIE FICHA C.U.:	250,43 m ²
SUPERFICIE S/DOC MUNICIPAL EN DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA U.A.04	305,00 m ²

Parcela de geometría irregular.

Se adopta la superficie constatada en los archivos Municipales, para la referencia catastral 4640302YJ2744B.

Esta superficie es la reseñada para la parcela valorada, en el ámbito sujeto a modificación C/ Ramón Porta Carrasco, coincidente con la superficie registral.

SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana aprobado, con fecha de publicación en el BOE 14/01/1989 y corrección de errores según DOGV 03/05/1993

Clasificación	Suelo Urbano (SU).
Calificación	Edificación Abierta (EDA).
Uso Global	Residencial Plurifamiliar (Rpf).
Usos permitidos	Art. 6.23 Norm. Urb.
Usos prohibidos	Art. 6.23 Norm. Urb.
Uso Específico	Sistema Local espacios Libres (EL)
Condiciones de Volumen	Art. 6.76 Norm. Urb.

OBSERVACIONES: Se encuentra en fase de exposición una Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana, Unidad de Ejecución-4 C/ Ramón Porta Carrasco, que afecta a la parcela valorada, por la cual participará de los beneficios y cargas de la Actuación Urbanística.

En base al hipotético óptimo producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno objeto de valoración, realizamos un estudio de mercado para obtener los valores unitarios homogeneizados de los usos permitidos.

INFORMACIÓN DE MERCADO VIVIENDAS

<u>DIRECCIÓN</u>	Sc m ²	Oferta	Euros/m ²	Euros/m ² homogeneizado
1.- Florista, 133-3º	67		163.576	2.441,43 2.197,29
2.- Río Nervión, 19-1º	90		189.050	2.100,56 2.142,57
3.- Salv. R.Bronchú, 2-6º	120	247.000		2.058,33 2.264,16
4.- Pintor Matarana, 18-1º	108	218.500		2.023,15 2.185,00
5.- Vte. Añón Marco, 13-6º	65	132.050		2.031,54 1.929,63
6.- Azucena, 2-1º	60	121.600		2.026,67 1.925,34

Precio medio homogeneizado por m² 2.107,39 €/m²

OBSERVACIONES DE LA INFORMACIÓN DE MERCADO

- La información de mercado se ha minorado un 5% por negociación del precio de venta.
- En las muestras 3 y 4 se ha deducido el valor de una plaza de garaje.

- La muestra 1 pertenece a una promoción de obra nueva, las muestras 2, 3, 5 y 6 tienen una antigüedad inferior a 5 años y la muestra 4 tiene una antigüedad inferior a 10 años.
- La homogeneización se ha realizado considerando los criterios de: ubicación, superficie, altura en la que se ubica la vivienda, nivel de calidades y estado de conservación, como más importantes.

INFORMACIÓN DE MERCADO LOCALES COMERCIALES

<u>DIRECCIÓN</u>	Scm ²	Oferta	Euros	Euros/m ² homogeneizado
1.- Burjasot, 29b107	213.750		1.997,66	1.897,77
2.- Conchita Piquer, 3	312475.000		1.522,44	1.750,81
3.- Joaquín Ballester, 13	200 285.000		1.425,00	1.638,75
4.- Cuartell, 7	240 351.500		1.464,58	1.611,04
5.- Benicadell, 19100	142.500		1.425,00	1.496,25
6.- San Roque, 48	205 285.000		1.390,24	1.557,07

Precio medio homogeneizado por m² 1.658,62 €/m²

OBSERVACIONES DE LA INFORMACIÓN DE MERCADO

- La información de mercado se ha minorado un 5% por negociación del precio de venta.
- Las muestras 1, 4 y 5 tienen 30 años de antigüedad, la muestra 6 tiene 41 años, la muestra 2 tiene 46 años y la muestra 3 tiene 63 años. Todas las muestras se encuentran reformadas.
- Todas las muestras tienen fachadas de 8 a 12 metros. Las muestras 3, 4 y 6 tienen salida de humos.

- La homogeneización se ha realizado considerando los criterios de: ubicación, superficie, nivel de calidades y estado de conservación, como más importantes.

CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS. METODOLOGIA DE VALORACIÓN REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO (RD 1492/2011 de 24 de octubre)

Desarrolla los métodos y técnicas a aplicar en los supuestos contemplados en el art. 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD legislativo 2/2008 de 20 de junio):

Art. 21 : b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

REGLAMENTO DE VALORACIONES

Art. 2.- Situación básica de suelo urbanizado.

El integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Art. 6.- Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

3.- El suelo se tasaré según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que lo motive.

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el cap. IV de éste reglamento.

1.- Tasación de Suelo Urbanizado que no esté edificado, art. 22.

- 3.- Tasación de Suelo Urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, art. 25.
- 4.- Tasación de Suelo Urbanizado sometido a actuaciones de dotación, art. 26.
- 5.- Tasación de Suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del art. 21 del TRLS, se estará a lo dispuesto en el art. 27 del Reglamento.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. 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.
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, 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.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VS = E_i \times VRS_i$$

Siendo:

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

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

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

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

$$VRS = V_v/K \times V_c$$

Siendo:

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

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

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

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

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

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

características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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.

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 este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

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.

Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de

edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo.

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.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2.- En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

(Reglamento de valoraciones. RD 1492/2011. Art. 22, 25, 26, 27)

Resumen:

La parcela valorada carece de edificabilidad, por lo que se le asigna la edificabilidad media del área urbanísticamente homogénea (Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso

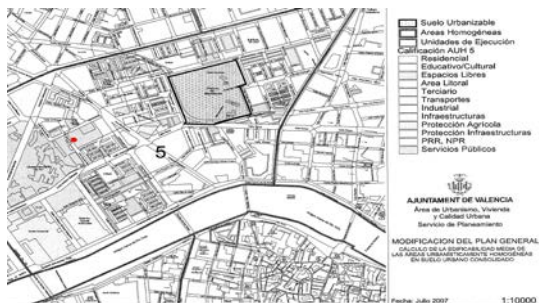
mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. RD 1492/2011).

Según el resumen por Áreas Urbanísticamente Homogéneas, en el que se asigna al área 5 Marxalenes, el IEB(Índice de Edificabilidad Bruta) de 1.5894 m2s/m2t, distribuidos en: Índice Edificabilidad Residencial = 1.4919 m2t/m2s, e Índice de Edificabilidad Terciaria = 0,0975 m2t/m2s.

Edificabilidad adoptada:

Uso Residencial: 305 m2s x 1,4919 m2t/m2s = 455,03 m2t

Uso Terciario : 305 m2s x 0,0975 m2t/m2s = 29,74 m2t



MODIFICACION DEL PLAN GENERAL
"CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE LAS ÁREAS URBANÍSTICAMENTE HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO"

Area Urbanísticamente Homogénea	AUH 5	MARXALENES
RESUMEN		
1) Cálculo Superficies (m²)		
Superficie Total	1.358.798,99	
SUE	83.722,12	
SOE	0,00	
Superficie Red Primaria (SEL, GSR,...)	14.218,33	1.272.873,87
Superficie de áreas de gestión (SBERVISED)		
SUPERFICIE COMPUTABLE (SCGS)	TOTAL	1.287.854,51
Superficie Parcelas Puntuales (SCGS)	219.388,84	
Superficie Parcelas Aprovechamiento Localizado	25.187,22	
Superficie Parcelas Discontinuas	303.840,70	
Superficie Parcelas Uso Privado		
2) Cálculo Edificabilidades (m²)		
TOTAL EDIFICABILIDAD PRIVADA (EP)	2.840.654,65	
EP: Residencial	1.276.500,24	
EP: Terciario	122.476,06	
EP: Mixto	0,00	
EP: Industrial	0,00	
EP: Dotacional Privado	41.178,35	
Total Edificabilidad Privada subvencionada Dist. Priv. (EPV)	1.999.178,20	
Total Edificabilidad Dotacional Pública (EPD)	0,00	
TOTAL EDIFICABILIDAD	2.840.654,65	
3) Índice de Edificabilidad (m²/m²t)		
Índice Edificabilidad Bruta (IEB = EPV + EPD)	1.924	
Índice Edificabilidad Residencial (IER)	1,4918	
Índice Edificabilidad Terciaria (IT)	0,0975	
Índice Edificabilidad Mixta (IM)	0,0000	
Índice Edificabilidad Industrial (EI)	0,0000	
4) ÍNDICE SUELO DOTACIONAL (SD=SDGS/EPV,m²/m²t)		
	0,414	
5) Parámetros Resultantes		
Superficie base de cálculo	1.329.399,82	m ²
Superficie Computable (SCGS)	1.287.854,54	m ²
Participación en dotaciones (dist) (PDGS)	71.454,48	m ²
Edificabilidad Privada (EPV)	2.840.654,65	m ²
EDIFICABILIDAD MEDIA (EPV + (SCGS+SDGS) / IEB)	1,5811	
ESTÁNDAR DOTACIONAL (SD + (RQ + IEB))	6,2983	

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
ÀREA DE URBANISME, VIVIENDA Y CALIDAD URBANA. SERVICIO DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
 "CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE LAS ÁREAS URBANÍSTICAMENTE HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO"

Resumen por Áreas Urbanísticamente Homogéneas

Area	IEB	EM	SD
1 Ciutat Vella	3,5658	3,2640	0,0376
2 L'Eixample	2,7576	2,5387	0,0522
3 Extramurs	2,5260	2,3308	0,0782
4 Campanar	1,3944	1,3358	0,7333
5 Marxalenes	1,5894	1,5351	0,2903
6 Trinitat	2,1332	2,0642	0,1199
7 Exposició	1,6838	1,6173	0,1732
8 Ciutat Jardí	2,0684	1,9399	0,1890
9 Aiora	2,3057	2,1597	0,1164
10 Mont-Olivet	1,7823	1,6807	0,2225
11 La Fonteta de Sant Lluís	1,1489	1,1074	0,5444
12 Malilla	1,9137	1,8239	0,1799
13 Jesús	2,6054	2,3976	0,0780
14 Patraix	2,3507	2,1736	0,1063
15 Vara de Quart	1,2372	1,1858	0,2093
16 L'Olivereta	1,8104	1,7342	0,2023
17 Benicalap	2,1515	2,0086	0,1128
18 Rascanya	2,1717	2,0262	0,1314
19 Benimaclet	2,3688	2,1874	0,0896
20 Poblets Marítims	1,2622	1,2136	0,3981
21 Natzaret	0,9062	0,8902	0,7529
22 Mercavallencia	4,4447	3,8461	0,0133
23 Benimàmet	1,3995	1,3361	0,2389
24 Fira de Mostres	1,0013	0,9674	0,5536
25 Beniferri	0,8296	0,8062	0,8076
26 Poble Nou	1,1615	1,1540	0,2917
27 Borbotó	2,0037	1,8855	0,1177
28 Carpesa	1,2466	1,1945	0,2604
29 Benifaraig	1,4758	1,4033	0,1743
30 Massarrojos	0,8900	0,8631	0,5786
31 Camí de la Cossa	1,6489	1,5589	0,0415
32 Cases de Bàrcena	0,6506	0,6639	0,4964
33 Mauella	0,9480	0,9175	0,5097
34 La Torre	1,4762	1,4036	0,2716
35 Forn d'Alcedo	1,1636	1,1295	0,4433
36 Forn d'Alcedo Industrial	1,8954	1,7775	0,0916
37 Castellar-L'Oliveral	1,2878	1,2400	0,3283
38 Pinedo	1,3774	1,3337	0,2651
39 El Saler	1,1390	1,0953	0,4836
40 Dehesa-Saler	0,8269	0,8037	0,2977
41 El Palmar	0,3903	0,3862	0,3455
42 El Perellonet	0,9017	0,8741	0,3455

Diligencia.- Para hacer constar que el presente documento, coincide con el original aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 30 septiembre de 2008.

EL SECRETARIO.

IEB = Índice de Edificabilidad Bruta
EM = Edificabilidad Media
SD = Estándar Dotacional
 Para hacer constar que el presente documento es copia de INFORMACIÓN PÚBLICA de acuerdo del Ayuntamiento de fecha 27 JUL 2007
 València, 12 DIC 2007
 EL SECRETARIO

Es fa constar que el present document és una còpia de l'INFORMACIÓ PÚBLICA de l'Ajuntament de València de data 23 NOV 2007
 València, 23 NOV 2007
 EL SECRETARIO

València, Julio de 2007
 EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VS = E_i \times VRS_i$$

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.

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*2:

$$VRS = V_v / K \times V_c$$

Siendo:

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

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la

base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

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

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

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

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

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.(Real Decreto 1492/2011. Art. 22).

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.

Aplicando la formula anteriormente reseñada (2), siendo Vv el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado obtenido según el estudio de mercado de 2.107 €/m²t para el uso residencial y 1.658,62 €/m²t para el uso terciario, Vc el valor de construcción en función de la tipología y uso valorado, que para residencial es de 650 €/m² (MBC) y para terciario de 250 €/m² y K = 1,40 según fija el Reglamento de valoración.

En el concepto de Honorarios y otros gastos necesarios para la construcción utilizaremos un coeficiente establecido que suele estar alrededor del 20%, en función de la tipología y ubicación del inmueble, y que engloba todos los conceptos a tener en cuenta.

Así pues, sustituyendo en la expresión (2), queda:

Para el uso residencial $VRSr = (2.107,39 / 1,4) - (650 + 20\% s/650) = 725,28 \text{ €/m}^2\text{t}$.

Para el uso terciario $VRSt = (1.658,62 / 1,4) - (250 + 20\% s/250) = 884,73 \text{ €/m}^2$.

Aplicando la expresión 1, el Valor de repercusión obtenido por uso lo multiplicamos por la edificabilidad del uso y obtenemos el valor del suelo urbanizado.

$$VS = 725,28 \text{ €/m}^2 \times 455,03 \text{ m}^2 + 884,73 \text{ €/m}^2 \times 24,74 \text{ m}^2 = 330.024,16 \text{ €} + 21.888,22 \text{ €} = 351.912,38 \text{ €}$$

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 *3:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = 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 este Reglamento, será la última referencia publicada

por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

Como la parcela está pendiente de urbanización, descontaremos del valor obtenido la totalidad de los costes y gastos pendientes para poder materializar la edificabilidad prevista, expresión (3), estimando unos gastos de 48 €/m², en base a otras actuaciones urbanísticas similares conocidas.

La Tasa Libre de Riesgo aplicada, según resolución del Banco de España de junio 2012 es 4,021% y la Prima de Riesgo, según el anexo IV del REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO (RD 1492/2011 de 24 de octubre) del 8% para Edificios de uso Residencial (1ª residencia).

El Valor del suelo, en su estado actual será, aplicando la expresión *3:
 $G = 48 \text{ €/m}^2 \times 484,77 \text{ m}^2 \text{ (edificabilidad total)} = 23.268,96 \text{ €}$
 $V_{So} = 351.912,38 \text{ €} - 23.268,96 \text{ €} \times (1 + 0,08 + 0,04021) = 351.912,38 \text{ €} - 26.066,12 \text{ €} = 325.846,26 \text{ €}.$

VALOR DE TASACIÓN

Valor de Mercado: El valor del terreno valorado asciende a la cantidad de: “TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS” (325.846 €).

Conclusión:

Sobre el terreno valorado existían unas antiguas edificaciones ya demolidas por el Ayuntamiento, y que en base a lo enunciado en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, que dice:

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

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.
- b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

El mayor y mejor uso del terreno se obtiene bajo la hipótesis b), que es la adoptada en el cálculo del valor del suelo.

2.- Tasación de una parcela para determinar la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública. El propietario de la misma reclama al Ayuntamiento el pago del resto de una parcela destinada a viales actualmente.

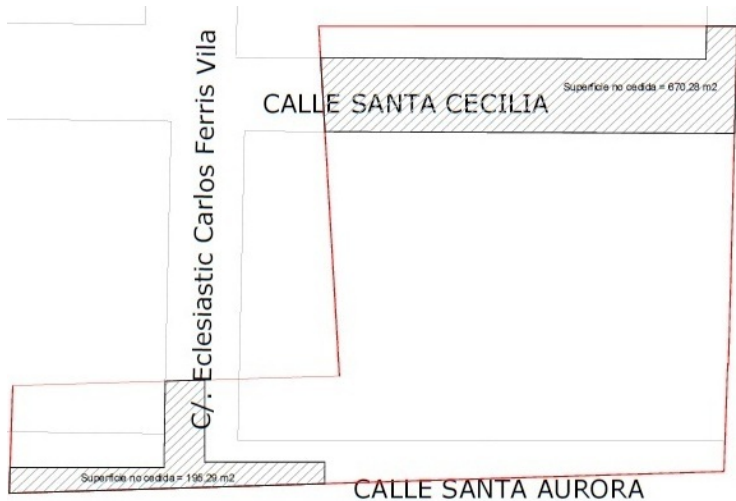
Fecha Informe: 01/08/2013

Fecha Visita : 02/07/2014

PARCELA-SUPERFICIE

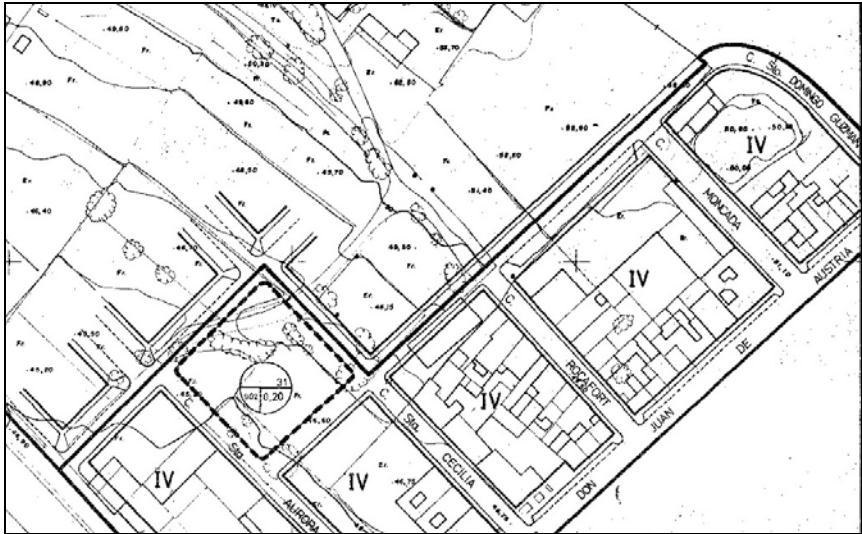
SUPERFICIE REGISTRAL: 865,57 m²

La parcela valorada es discontinua, formándose por dos parcelas ubicadas, una en la calle Santa Cecilia de 670,26 m² destinada a viales y otra de 195,29 m² ubicada en las calles Santa Aurora y Eclesiastic Carlos Ferris Vila destinada a viales.



La parcela objeto de valoración queda señalada con la zona rayada

SITUACIÓN URBANÍSTICA



Planeamiento vigente: Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la CTU el 15/11/90 y publicado en el BOP el 27/11/1990.

Clasificación	Suelo Urbano (SU).
Calificación	Edificación en manzana cerrada, clave 01
Uso Dominante	Vivienda Plurifamiliar.
Usos Compatibles	Art. 163 Norm. Urb.
Usos prohibidos	Art. 163 Norm. Urb.
Usos Incompatibles	Todos los demás
Uso Específico	No se determina

El terreno valorado forma parte de la zona homogénea residencial, con

una altura máxima permitida de IV plantas, y un coeficiente de edificabilidad de $3,03 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$, zona 18 La Coma, según listado adjunto de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo del Ayuntamiento

LISTADO AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

AREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO TIPO
	POLIGONO INDUSTRIAL	
B	MUNICIPAL	1'28 M2T/M2S
1	PATERNA CASCO URBANO	2'81 M2T/M2S
3	TERRAMELAR	1'23 M2T/M2S
5	LA CAÑADA	
	ZONA A	2'96 M2T/M2S
	ZONA B	1'80 M2T/M2S
	ZONA C Y D	0'4 M2T/M2S
	POLIGONO INDUSTRIAL	
6	FUENTE DEL JARRO 1ª Y 2ª FASE	1'48 M2T/M2S
11	CRUZ DE GRACIA	0'36 M2T/M2S
18	LA COMA	3'03 M2T/M2S

INFORMACIÓN DE MERCADO

OFERTA Y DEMANDA

La situación de atonía del mercado inmobiliario, experimentada a raíz de la profunda crisis del mercado financiero y el estallido de la "burbuja inmobiliaria", ha generado un estancamiento de la oferta en ejecución en los últimos años, provocando, que el equilibrio existente hasta el momento, entre la oferta y la demanda, haya generado un desplazamiento por la interrupción de las ventas, dando lugar a una sobreoferta, que unida a la tendencia negativa del empleo, la disminución del clima de confianza y la dificultad de acceso al crédito, han propiciado una disminución de la capacidad de compra, que ha derivado en una disminución de las ventas y una caída generalizada de los precios, como única salida para la comercialización del producto terminado, que ha sido el que ha concitado el escaso interés de la reducida oferta solvente, ante el gran número de promociones que se han parado en plena ejecución.

Esta situación del Mercado, ha provocado un cambio en el producto terminado, que se ha reajustado a las nuevas características del mercado. En este sentido, la potenciación de la Vivienda de Protección Pública es una de las opciones de los promotores, para afrontar estos cambios.

Así pues, estimamos que la hipotética promoción realizable en el entorno donde se ubica el terreno objeto de valoración, estaría constituida por un edificio de viviendas de Protección Pública, con garajes en planta sótano, por ser el Producto inmobiliario con una mayor

viabilidad, a pesar de que la comercialización será dificultosa en general, este tipo de inmuebles son los que concitan el interés de la escasa demanda solvente.

METODOLOGÍA-CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

1.- OPERATIVA DE LA VALORACIÓN. DETERMINACIÓN FINALIDAD SEGÚN RDL 2/2008

Artículo 21 Ámbito del régimen de valoraciones

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

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

2.- FECHA A LA QUE SE REFERIRÁ LA VALORACIÓN

2. Las valoraciones se entienden referidas:

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

Artículo 24 Valoración en el suelo urbanizado

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

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

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático. (Real Decreto Legislativo 2/2008.art. 21, 24).

REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DEL SUELO (RD 1492/2011 de 24 de octubre). Desarrolla los métodos y técnicas a aplicar en los supuestos contemplados en el art. 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RD legislativo 2/2008 de 20 de junio):

Art. 2.- Situación básica de suelo urbanizado.

El integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Art. 6.- Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

3.- El suelo se tasará según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que lo motive.

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el cap. IV de éste reglamento.

3.- METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

4.- DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, 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.

VALORACIÓN

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VS = E_i \times VRS_i \quad (1)$$

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.

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:

$$VRS = Vv/K \times Vc \quad (2)$$

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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.

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 este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

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.

(Real Decreto 1492/2011. Art. 2, 6, 19, 20, 22)

Resumen:

La parcela valorada proviene de un suelo urbanizado, y no tiene asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, por tanto, se le atribuirá la edificabilidad media, y el uso mayoritario en el ámbito

espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

El Área Urbanísticamente Homogénea, tiene un coeficiente de edificabilidad de 3.03 m²t/m²s, y un uso predominante Residencial, por lo que la edificabilidad atribuible al suelo valorado será:

Edificabilidad adoptada: Uso Residencial: 865,57 m²s x 3,03 m²t/m²s = 2.622,68 m²t.

Aplicando la fórmula anteriormente reseñada (2), siendo Vv el valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado, que en este caso adoptamos el módulo de la Vivienda de Protección Pública vigente en la fecha de la valoración que es de 1.576,64 euros/m² útil en viviendas y el 60%, esto es, 945,98 euros/m² útil para anexos como serían garaje y trastero, y unos costes de construcción acordes con la tipología de vivienda protegida proyectada de 550 euros/m² para el uso residencial y de 300 euros/m² para el uso garaje, y los incrementamos un 20% en concepto de Honorarios y otros gastos necesarios para la construcción, en función de la tipología y ubicación del inmueble, y que engloba todos los conceptos a tener en cuenta.

Previamente, convertiremos el Valor de Módulo expresado en euros/m² útil a euros/m² construido que es como se comercializan las viviendas. A tal efecto, y según el Decreto 90/2009, la conversión se realiza utilizando el coeficiente para convertir la superficie útil en construida, que es de 0,75, quedando un valor en venta expresado en euros/m² construido de 1.576,64 x 0,75 = 1.182,48 euros/m².

De igual forma, hacemos con el módulo del garaje, a pesar de que éste está referido a una plaza de 25 m² construidos con elementos comunes, si bien a los efectos de la normativa VPP, estos 25 m² los considera útiles, entendemos que el valor de mercado así calculado responde a una exigencia normativa que no se ajusta al valor real de mercado.

Aplicando la expresión (2) nos queda

USO RESIDENCIAL $VRSr = (1182,48 / 1,3) - (550 + 20\% s/550) = 249,60$
€/m²t.

USO GARAJE $VRSg = (709,49/1.3) - (300 + 20\% s/300) = 185,75$
€/m²t

- El coeficiente “K” lo minoramos en base a que la hipótesis constructiva realizada es la un edificio de Viviendas de Protección Pública, según art. 22-a.

Aplicando a la expresión 1, el Valor de repercusión obtenido por uso a las edificabilidades reseñadas, obtenemos el valor del suelo urbanizado.

$VS = 249,60 \text{ €/m}^2 \times 2.622,68 \text{ m}^2 + 185,75 \text{ €/m}^2 \times 550 \text{ m}^2 = 654.621 + 102.163 = 756.784$ euros.

El VALOR de TASACIÓN de los terrenos asciende a la cantidad de 756.784 euros, en base a la normativa de aplicación:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

MÉTODO DE VALORACIÓN 2

Vamos a utilizar una doble metodología, para contrastar este valor obtenido, y puesto que hemos utilizado como valor en venta de la hipotética promoción, el módulo de la Vivienda Protegida, vamos a calcular el valor del suelo utilizando la metodología del Real Decreto 66/2009 por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana, en su Disposición Adicional Segunda

VALOR MÁXIMO DE LOS TERRENOS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

Disposición Adicional Segunda del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunidad Valenciana 2009-2012, en el marco del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Disposición Adicional Segunda. Valor del suelo

A los efectos de la valoración de los terrenos donde se vayan a promover viviendas protegidas, se aplicará el valor de repercusión del suelo determinado por el método del valor residual estático, incluyendo en su caso el que corresponda a la urbanización.

Con carácter general para todas las viviendas con protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros.

No obstante, para régimen general y régimen concertado, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior "A", el límite será del 25 por

ciento, y en el caso de Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior “B” y “C”, el límite será del 20 por ciento.

CALCULO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIBLE

A la superficie de parcela de 865,57 m² le aplicamos el coeficiente de edificabilidad de 3,03 m²t/m²s, según listado de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo del Ayuntamiento de Paterna y obtenemos un techo máximo edificable de 2.622,68 m².

La población de Paterna se encuentra en el Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B, cuyo módulo es 1.576,64 €/m² útil.

Ahora convertimos la superficie construible obtenida a superficie útil para aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell de la Generalitat para el cálculo del Valor Máximo de los terrenos para viviendas protegidas.

Como el módulo de Viviendas de Protección Pública está expresado en euros/m² útil, tenemos que convertir la superficie construible reseñada en la ficha de Reparcelación en superficie útil, a tal efecto, según el Decreto 90/2009, la conversión se realiza multiplicando la superficie construida por un coeficiente de 0,75, por lo que la superficie útil total será:

Viviendas: 2.622,68 m² construidos x 0,75 = 1.967,01 m² útiles.

22 garajes x 25 m² útiles = 550 m².

22 trasteros x 8 m² útiles = 176 m².

Tipología	S. Útil= S. Cons x 0.75	R. General €/m ² útil	Valor Uso. €	Valor Suelo- € (20%)
Vivienda	1.967,01	1.576,64	3.101.267	
Garaje	550,00	945,98	520.289	
Trastero	176,00	945,98	166.492	
			3.788.048	757.610 €

VALOR DE TASACIÓN

Adoptamos como valor de tasación el obtenido en base al RDL 2/2008 y al RD 1492/11.

3.- Tasación de un solar, con la finalidad de asesoramiento-valor de mercado.

Se trata de valorar un solar en casco urbano, entre medianeras por encargo de su propietario y con la finalidad de asesoramiento-valor de mercado.

Como ya hemos dicho en el apartado correspondiente, si bien esta finalidad no está expresamente reconocida en la orden ECO/805/2003, su metodología de cálculo es aceptada en todos los ámbitos de la vida civil y judicial.

Fecha Informe: 30 de septiembre de 2.011

PARCELA-SUPERFICIE

SUPERFICIE REGISTRAL 235 m²

SUPERFICIE CATASTRAL 235 m²

SUPERFICIE COMPROBADA Y ADOPTADA 235 m²

Solar de geometría sensiblemente rectangular entre medianeras, con fachada de unos 12,54 metros, recayente a la C/ Pizarro.

Existe una nave sobre el solar valorado, que deberá demolerse.



SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento	P.G.O.U. aprobado definitivamente el 03/03/1992.
Clasificación	Suelo Urbano.
Calificación	Zona 1 Residencial entre medianeras.
Uso Dominante	Residencial. Se permite Residencial en planta baja cuando la edificación no supere las 3 plantas.
Usos Compatibles	Actividades Artesanales, Talleres, Actividades Comerciales, Oficinas, Garajes y Espacios Públicos, con las salvedades descritas en el Artículo 103 de la Sección 1ª.
Usos Prohibidos	Los no descritos anteriormente.
Parcela mín.	80 m ² .
Nº máx. plantas	B+III.
Altura máx. cornisa	12,60 m.
Ocupación	100%
Longitud fachada mín.	6 m.
Altura mín. libre	Plantas altas 2,50m. Planta baja 3m.

METODO DE VALORACIÓN

Según establece la Orden Ministerial ECO 805/2003, modificada por la EHA 3011/2007 del Ministerio de Economía y Hacienda, Cálculo del valor de Tasación, Capítulo I Métodos Técnicos de valoración, Método Residual.

1.-Método residual. Análisis de inversiones con valores actuales, Método Residual Estático para el cálculo del Valor del Suelo.

1.- MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

Su aplicación requiere:

1. Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar.
2. Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio.
3. Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación.
4. Fijar el margen de beneficio del promotor.
5. Calcular el valor de mercado del terreno aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C_i$$

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del inmueble terminado.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

C_i = Cada uno de los costes y gastos considerados, incluido gastos de demolición.

En base a lo formulado, analizamos el mercado inmobiliario del entorno, para obtener el valor medio de venta de los usos proyectados (viviendas, locales y garajes), para que una vez estimados los costes, en función del uso, obtener por diferencia entre ingresos y gastos, en función del beneficio aplicable por uso, según orden ECO-805/2003, el valor de repercusión por m^2 construible para los distintos usos.

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

Se plantea como hipótesis la promoción de un edificio entre medianeras, compuesto de planta de sótano destinado a garaje con capacidad para 5 coches y 5 trasteros, planta baja en la que se sitúa el zaguán de acceso, el montacoches de acceso a garaje y un local comercial sin uso específico, y tres plantas altas destinadas a viviendas, con 2 viviendas por planta, con un total de 6 viviendas, según proyecto básico aportado.

Edificabilidad considerada según usos:

Residencial piso 702 m^2 .

Residencial garaje y trastero 261 m^2 .

Comercial local 201 m^2 .

* La superficie construida por usos, ha sido extraída del proyecto básico de 6 viviendas, local y garaje redactado por el Arquitecto, con visado colegial de fecha.

INFORMACIÓN DE MERCADO DE VIVIENDAS

<u>DIRECCIÓN</u> C.P	m ²	<u>V.Unitario</u> €/m ²	<u>V.Homogeneizado</u> €/m ²
1.- Reyes Católicos,38 1º46910	75	1.686,66	1.602,33
2.- Reyes Católicos,38 1º46910	107	1.642,24	1.609,40
3.- Pep de l'Horta,12 1º 46910	96	1.672,40	1.655,68
4.- Músico F.Burguera,4 2º46910100		1.757,50	1.739,93
5.- Sol,77 2º 46910	100	1.700,50	1.666,49
6.- Federico Pallardo,10 1º 46910	100	1.710,00	1.692,90

Precio medio homogeneizado por m² 1.661,12 €/m²

En todas las muestras aportadas se ha deducido un 5% por negociación del precio de venta del inmueble, y un 3% en concepto de comisión por comercialización en las muestras 1 y 2.

Las muestras 1 y 2 son viviendas de obra nueva, la muestra 5 tiene una antigüedad inferior a 5 años, y en el resto de muestras la antigüedad oscila entre 5 y 10 años.

Se ha deducido una plaza de garaje en las ofertas 3, 5 y 6, y un trastero en las muestras 5 y 6.

Todas las muestras se han homogeneizado por superficie considerando que las viviendas a promover sobre el solar valorado tienen una superficie aproximada de 115m².

INFORMACIÓN DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES

<u>DIRECCIÓN</u> C.P	m ²	<u>V.Unitario</u> €/m ²	<u>V.Homogeneizado</u> €/m ²
1.- Ausias March, 946910	60	1.150,00	1.081,00

2.- La Murta, 3	46910	85	1.229,41	1.167,94
3.- Josep Alba i Alba sn	46470		1291.191,36	1.155,62
4.- Josep Alba i Alba sn	46470	104	1.196,12	1.148,28
5.- Unión Musical, 11	46470	279	1.005,68	1.045,91
6.- Projecte 26 P.I., 1004	6470	120	1.188,33	1.152,68

Precio medio homogeneizado por m² 1.125,24 €/m²

En todas las muestras aportadas se ha deducido un 5% por negociación del precio de venta del inmueble, y un 3% en concepto de comisión por comercialización en todas las muestras excepto en la muestra 2.

INFORMACIÓN DE MERCADO DE GARAJES

<u>DIRECCIÓN</u> C.P	m ²	V.Unitario	V.Homogeneizado	€/m ²
1.- Salvador Giner, 324	6910	30	18.000	570,00
2.- Pep de L' Horta, 54	6910	30	18.000	570,00
3.- El Molí, 32	46910	30	18.000	570,00
4.- Mariano Benlliure, 24	6910	30	17.500	554,17
5.- Vte. Navarro Soler, 15	46910	30	17.500	554,17
6.- Pintor Sorolla, 214	6910	30	20.000	633,33

Precio medio homogeneizado por m² 575,28 €/m²

En todas las muestras aportadas se ha deducido un 5% por negociación del precio de venta del inmueble.

	Venta	C.Const.	D.Nave	Superf.	HyG	B	Reperc.	Valor uso
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	%	%	€/m ²	€
Viviendas	1.661,12	650		702	30	18	517,12	363.017,12
Garajes	575,28	275		261	30	18	114,23	29.813,93
Local	1.125,24	275		201	30	21	531,44	106.819,36
Total			19.734					499.650,41

Venta = Valor Unitario de Venta homogeneizado del producto construible.

C. Const = Coste de ejecución material, incluido el beneficio del constructor.

D. Nave = Costes demolición nave existente de 235 m² x 78 €/m² = 19.734€.(incluso retirada y gestión de las placas de fibrocemento de cubrición).

Superficie = Superficie construible por uso.

H y G = Honorarios y Gastos imputables a la promoción.

B = Beneficio del promotor

Reperc = Valor del suelo referido a la superficie construible.

Valor Uso = Valor del suelo relativo al uso.

Total = Valor del suelo para la hipótesis considerada.

VALOR DE TASACIÓN

Valor de Mercado: El valor de mercado del terreno valorado asciende a la cantidad de "CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS" (479.916 €).

4.- Tasación de una parcela referida al año 2005, para presentar como Valoración contradictoria ante la Agencia tributaria en un procedimiento de comprobación de Valores. Finalidad Asesoramiento Valor de Mercado.

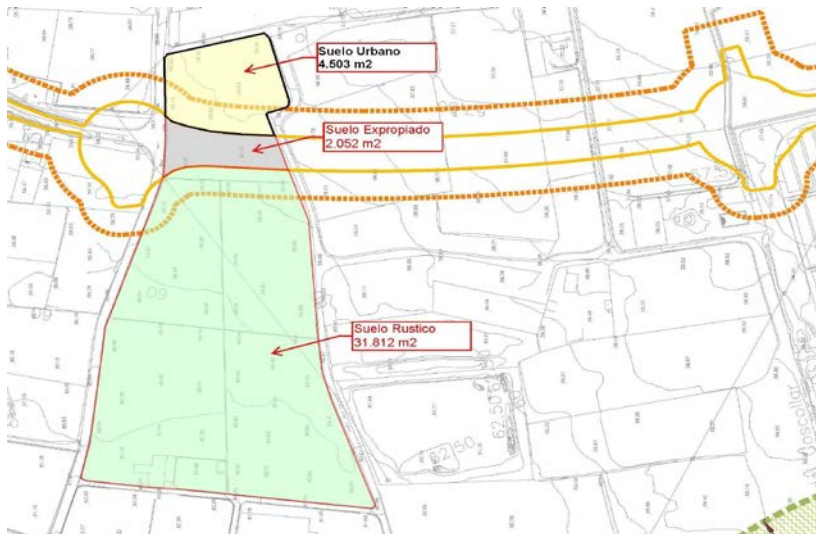
Fecha Informe: 03 de abril de 2008

Fecha Visita: 25 de Abril de 2013

PARCELA-SUPERFICIE

SUPERFICIE REGISTRAL	37.486,70 m ²
SUPERFICIE CATASTRAL	36.904,00 m ²
SUPERFICIE ADOPTADA	4.503,00 m ²

La superficie adoptada es la resultante una vez deducida la superficie expropiada para la ejecución del Segundo Corredor municipal (2.052 m²), y la parte de la parcela clasificada como suelo rústico (31.812 m²).



SITUACIÓN URBANÍSTICA

Planeamiento P.G.O.U. aprobado por la C.T.U. el 05/01/1990.

Clasificación Suelo Urbano.

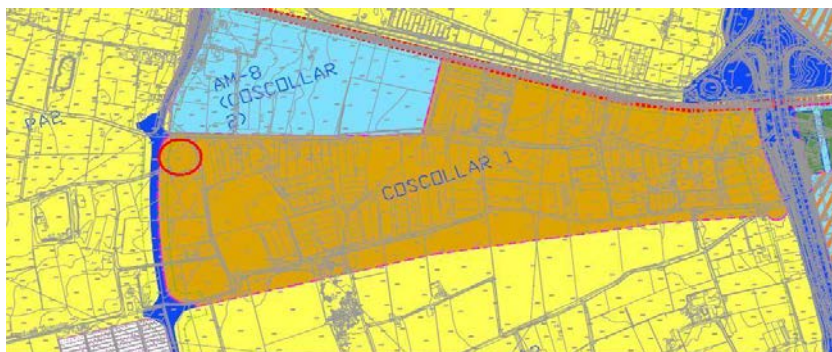
Calificación Industrial.

Planeamiento de Desarrollo Plan de Reforma Interior aprobado

definitivamente por C.T.U el 28/07/2003

Uso Global	Industrial.
Tipología	Manzana cerrada
Parcela Mínima	300 m ² .
Frente mínimo de parcela	12 m.
Nº máx. plantas	III.
Altura máxima	12 m.
Ocupación	75%

PLANO DE CLASIFICACIÓN – CALIFICACIÓN



USOS GLOBALES:		SISTEMA GENERAL:	
SUELO URBANO	RESIDENCIAL	SUELO URBANEZABLE	RESIDENCIAL
	INDUSTRIAL		INDUSTRIAL
	TERCERINO		TERCERINO
SUELO NO URBANIZABLE			TERCERINO Y INDUSTRIAL
		COMUNICACIONES	VIARIO
			ESPACIO LIBRE DE RESERVA VIARIA
		ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS PUBLICOS

PLAN DE REFORMA INTERIOR COSCOLLAR 1

Se redacta como propuesta de planeamiento, con el propósito de desarrollar el Sector de Suelo Urbano (S.U.), identificado como El Coscollar en el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) vigente de Aldaia, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de

Urbanismo el 05/01/90 (BOPV 13/02/90 y DOGV 04/12/90) y cuyas Normas Urbanísticas se publican en el BOPV del 21/12/90.

La ordenación pormenorizada que constituye el planeamiento de desarrollo se aprobó por la Comisión Territorial de Urbanismo el 28/07/2003, formando parte de la documentación necesaria para la aprobación del Programa de Actuación Urbanística (P.A.I) que iba a ser la herramienta de desarrollo del sector, que se iba a realizar por Gestión Indirecta, por medio de una Agrupación de Interés Urbanístico.

El PAI no llegó a culminarse, cediendo sus derechos la AIU al Ayuntamiento, que es el encargado, actualmente de gestionar el desarrollo, por Gestión Directa.

FICHA DEL SECTOR	
1.DENOMINACIÓN:	EL COSCOLLAR
CLASE DE SUELO:	SUELO URBANO
TIPO:	Plan especial de Reforma Interior
CUATRIENIO:	Primero
INICIATIVA:	Pública
ÁMBITO:	El grafiado en los planos de ordenación. Superficie 368.687 m ²
USO:	Uso global industrial: Sujeto a las incompatibilidades que establezca el PERI.
INTENSIDAD:	Se ajustará a una edificabilidad global máxima de 0'75m ² /m ²
CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN: <p>Los objetivos de la Reforma Interior, serán el saneamiento de la zona, la implantación de dotaciones y la racionalización del proceso de crecimiento.</p> <p>La edificabilidad neta de la parcela será de 1 m²/m². Por tanto, las parcelas no podrán ocupar más de un 75% del área ordenada.</p>	
CARACTERÍSTICAS DE GESTIÓN: <p>Correrá por cuenta de los propietarios la ejecución de la red viaria perimetral y la conexión con la C.VV-3017, mediante la imposición, en su caso, de contribuciones especiales de conformidad con lo dispuesto en el art.198 del Reglamento de Gestión, si fuera procedente.</p> <p>Igualmente será por cuenta de los propietarios la ejecución del colector que permita desarrollar la nueva red de saneamiento.</p>	

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
SECTOR	S.l. Coscollar 1
Sup. computable del Sector	366.878,56 m ² s
Red Primaria de Suelo Dotacional (PRV)	2.944,47 m ² s
Sup. Total ámbito Planeamiento	369.823,03 m ² s
Suelo dotacional ya afecto a su destino (Camí de les Encreullades)	10.686,28 m ² s
Red Secundaria de Suelo Dotacional (SD)	128.551,39 m ² s
Zona Verde computable (SJL)	11.452,06 m ² s
Equipamientos públicos (SEQ)	0,00 m ² s
Red viaria pública (SRV)	117.076,22 m ² s
Red Complementaria Afecciones Sectoriales Zona Afección (ZA)	7.606,69 m ² s
Servicio público de uso y dominio privado	294,11 m ² s
Superficie parcelas edificables	230.449,48 m ² s
Índice edificabilidad bruta	0,75 m ² t/m ² s
Edificabilidad bruta máxima	275.158,92 m ² t
Uso global	Industrial
Tipología	IMD (Industrial Manzana Densa)
UNIDAD DE EJECUCIÓN	U.E. El Coscollar
Sup. Área de Reparto (AR.C1)	369.823,03 m ² s
Sup. Unidad de Ejecución (AR.C1+AR.C2)	480.272,12 m ² s
Aprovechamiento Tipo (AT.C1)	0,76617 m ² t utc/m ² s

MÉTODO DE VALORACIÓN

Observaciones al suelo valorado: Al no estar aprobado e inscrito el Proyecto de Reparcelación, ni siquiera redactado, se desconoce tanto la ubicación exacta como la geometría de la parcela neta resultante, por lo que en el presente informe de tasación, se valora el derecho edificatorio atribuible a la superficie bruta aportada, siguiendo las consideraciones del P.R.I., en cuanto a usos, intensidades y demás parámetros edificatorios. $4.503 \text{ m}^2 \text{ s bruto} \times 0,75 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s bruto} = 3.377,25 \text{ m}^2 \text{ t}$

Según establece la Orden Ministerial ECO 805, modificada por la EHA 3011/2007 del Ministerio de Economía y Hacienda, Cálculo del Valor de Tasación, Capítulo I Métodos Técnicos de Valoración, Método Residual.

1.- Método Residual. Análisis de inversiones con valores esperados, Método Residual Dinámico para el cálculo del Valor del Suelo.

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

El valor residual del inmueble objeto de valoración calculado por el método residual dinámico será la diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum E_j / (1+i)^{t_j} - \sum S_k / (1+i)^{t_k}$$

F = Valor del terreno

E_j = Importe de los cobros previstos en el momento J.

S_k = Importe de los pagos previstos en el momento K.

t_j = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

t_k = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Su aplicación requiere:

1. La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar.
2. Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio.
3. La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyan en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
4. Fijar el margen de beneficio del promotor.
5. La existencia de información sobre los plazos de construcción, de comercialización, y en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.(Orden ECO 805/2003. Art. 36)

En base a lo expuesto, formulamos la hipótesis de la Promoción Inmobiliaria más probable, y analizamos el mercado inmobiliario del entorno, para obtener el valor medio de venta del uso Industrial.

PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE:

Se establece como hipótesis la promoción de un edificio INDUSTRIAL, o varios, con un techo máximo de 3.377,25 m².

INFORMACIÓN DE MERCADO

DIRECCIÓN C.P.Sc	m ²	Oferta	Euros/m ²	Euros/m ² homogen
1.- P.I. El Coscollar	46960 1.600	840.000	525,00	525,00
2.- P.I. Aldaia	46960 650	380.000	584,00	584,00
3.- P.I. Aldaia	46960 2.000	1.000.000	500,00	500,00
4.- P.I. El Coscollar	46960 1.444	726.300	503,00	503,00
5.- P.I. El Bobalar	46970 2.400	1.122.850	468,00	468,00
6.- P.I. El Bobalar	46970 1.300	757.150	582,00	582,00
Precio medio homogeneizado por m ²			527,00 €.	

Observaciones:

La información de mercado aportada corresponde a ofertas publicadas en el primer trimestre de 2008.

Todas las muestras aportadas son naves industriales pertenecientes a polígonos industriales del entorno próximo, diáfanos con núcleo de oficinas y vestuarios.

La antigüedad de las muestras oscila entre los 10 y 20 años.

CALCULO DE VALORES

Con el fin de aproximar la metodología de cálculo, vamos a utilizar, para el cálculo del Valor del Suelo por el Método Residual Dinámico, la fórmula que plantea en la valoración catastral, para suelos pendientes de urbanizar.

$$V_{SS} = \frac{V_{su} * E}{(1 + i)^n} - \frac{Curb}{(1 + i)^n}$$

Donde:

V_{ss} = Valor del suelo sin urbanizar €/m² de suelo.

V_{su} = Valor del suelo urbanizado €/m² de suelo.

Para la determinación del valor del suelo urbanizado y como paso intermedio para la obtención del valor unitario de suelo urbanizable se ha empleado el método residual estático utilizado en la normativa de valoración catastral.

E= Edificabilidad en m²/ m², resultado de aplicar a la edificabilidad bruta de planeamiento el porcentaje de cesiones obligatorias.

i= Tasa de capitalización.

C_{urb} = Coste de urbanización €/m² de suelo.

n= N^o de años estimados como tiempo de transformación.

En primer lugar, calcularemos el Valor del Suelo Urbanizado, por medio del método Residual Estático.

MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO

Está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite determinar el valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que, en el momento de su tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

Su aplicación requiere:

1. Determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar sobre el inmueble a valorar.
2. Estimar los costes de construcción, los gastos necesarios de promoción, financieros y de comercialización normales para un promotor de tipo medio. Se adopta un porcentaje de gastos necesarios del 25% sobre el coste de construcción, que incluye los gastos generales y el beneficio

industrial del constructor.

3. Estimar el valor de mercado del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación, de la información de mercado aportada, homogeneizada.
4. Fijar el margen de beneficio del promotor, que en aplicación de la Orden EHA3011/2007, por al que se modifica la Orden ECO/805/2003, que para el uso Industrial es del 27% sobre valor en venta.
5. Calcular el valor de mercado del terreno aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del inmueble terminado.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los costes y gastos considerados, incluido gastos de demolición.(Orden ECO 805/2003. Art. 40, 42)

En base a lo formulado, analizamos el mercado inmobiliario del entorno, para obtener el valor medio de venta del uso valorado, para, una vez estimados los costes, en función del uso, obtener por diferencia entre ingresos y gastos, el valor de repercusión por m² construible del suelo urbanizado, para posteriormente sustituir ese valor en la fórmula del Método residual dinámico, para calcular el valor actual del suelo.

	Venta	C.Const.	Superficie	HyG	Benef.	Reperc.	Valor
	€/m ²	€/m ²	m ²	%	%	€/m ²	€
Industrial	527,00	200	3.377,25	12	27	160,71	542.758
Total							542.758

El Valor del Suelo Urbanizado lo sustituimos en la fórmula, para calcular al Valor Actual del Suelo, por aplicación del método residual Dinámico. A tal efecto, debemos estimar unos plazos razonables, para el desarrollo del Sector y conclusión de las obras de Urbanización, que dotaran al terreno objeto de valoración, de la consideración de solar.

Dado que a día de hoy, está pendiente de formular el Proyecto de Reparcelación, estableceremos como fecha de aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad un plazo de 24 meses y otros 24 para la conclusión de las obras de urbanización, si bien, viene siendo una práctica habitual el que, a potestad del Agente Urbanizador, que en este caso será el Ayuntamiento, dado que ha asumido la Gestión Directa, el poder simultanear las obras de urbanización y de construcción, por lo que estimamos que se podría materializar el derecho edificatorio valorado a los 12 meses del inicio de las obras de urbanización, lo que sitúa el hito del suelo finalista a 3 años del momento actual y a 8 años de la fecha a la que está referida la valoración.

Sustituimos valores en la fórmula:

V_{ss} = Valor del suelo sin urbanizar €/m² de suelo.

V_{su} = Valor del suelo urbanizado €/m² de suelo= 160,71 €/m²

E= Edificabilidad en m²/ m², resultado de aplicar a la edificabilidad bruta de planeamiento el porcentaje de cesiones obligatorias = 3.377,25 m²

i= Tasa de capitalización = 17,96%

La Tasa de capitalización es la suma de la Prima de Riesgo y la Tasa Libre de Riesgo.

La Prima de Riesgo viene fijada en la ORDEN EHA3011/2007, en función del tipo de inmueble y para el industrial es del 14%

La tasa libre de riesgo según la orden EcO/805/2003 ha sido obtenida de la página web del ine, a la fecha de la valoración, y es del 3,96%

C_{urb} = Coste de urbanización €/m² de suelo = 73 €/m² suelo neto.

El coste de urbanización lo obtenemos de la normativa Catastral, en función del uso, tipología, MBC. En nuestro caso estamos en MBC4 y uso industrial, y estimamos que el porcentaje de lo ejecutado y aprovechable en la urbanización proyectada en el PRI es el 30% de lo ejecutable, por lo que minoraremos el importe reseñado en la normativa para urbanización, en el porcentaje realizado. 73 € x 0.70 = 51,10 €.

Este coste de urbanización adoptado puede considerarse medio y responde a la actual situación de urbanización de la zona.

$$V_{ss} = \frac{V_{su} * E}{(1 + i)^n} - \frac{C_{urb}}{(1 + i)^n}$$

n = N° de años estimados como tiempo de transformación = 8 años

$$V_{ss} = 542.758 \text{ €} / 1.1796^8 - 172.577 \text{ €} / 1.1796^8 = 145.081 \text{ €} - 46.130 \text{ €} \\ = 98.951 \text{ euros}$$

CAPÍTULO 3.- CONCLUSIONES

La valoración de bienes inmuebles en general, y la de terrenos en particular, es una más de las facetas profesionales en las que el Ingeniero de Edificación se halla facultado para intervenir. Para facilitar esta intervención, he desarrollado esta Guía de valoración de terrenos, que pretende ser una herramienta eficaz que permita, abordar la valoración de terrenos, para las finalidades descritas en ella.

El interés del TFG consiste en explicar, de forma eminentemente práctica y simplificada, todos los conceptos normativos y de metodología necesarios para acometer la valoración de terrenos, y en este sentido, quiero destacar la aportación de la Figura 2.1. Esquema de terrenos y metodologías, de elaboración propia, que constituye una de las aportaciones más importantes del trabajo.

La dificultad que encierra la realización de este tipo de valoraciones, por el gran número de variables que intervienen en ella y la gran casuística que encierra, le confieren a esta Guía un valor añadido y una gran utilidad.

CAPÍTULO 4.- BIBLIOGRAFÍA

2005. Ley Urbanística Valenciana 16/2005.

2008. Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la ley del suelo

2011. Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

2003. Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

2007. ORDEN EHA/3011/2007 por la que se modifica la Orden ECO/805/2003.

2008. ORDEN EHA/564/2008 por la que se modifica la Orden ECO/805/2003.

Broseta Abogados. 2007. Comentarios a la ley del suelo. Valencia. Tirant lo Blanch.

Peter Champness. 1998. Normas Europeas aprobadas sobre tasación de Bienes Inmuebles. Estate Gazette.

E Ballestero-José A. Rodríguez.1998. El precio de los inmuebles urbanos. Madrid. Cie inversiones editoriales Dossat 2000.

2003. Normas Europeas de Valoración. España. ATASA.

2001. Diccionario de la lengua española (DRAE)

J. Avezuela-S. Cantos- S. Fernandez- T. Ivorra- P Llinares- J. Llixiona- N Portell- F. Raya- A. Reguero.2007. Legislación urbanística valenciana. Madrid. La ley.

N. Guadalajara. 2014. Métodos de valoración inmobiliaria. Mundi prensa ediciones. Madrid.

J. Turmo- E. Villalonga- P. Gonzalez. 2006. La valoración inmobiliaria: teoría y práctica. La Ley.

F.M. Sanchez. 2010. Valoraciones inmobiliarias, tasaciones y peritaciones para ingenieros de la edificación. Ejercicios resueltos. Munillalera.

CAPÍTULO 5.- ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1. Esquema de terrenos y metodologías. Elaboración propia. 2014.

Figura 2.2. Anexo IV, Primas de riesgo Reglamento de Valoraciones.2011.

Figura 2.3. Márgenes de beneficio. Orden EHA/3011/2007. Art. 35.

Figura 2.4. Primas de riesgo. Orden EHA/3011/2007. Art. 35.

Figura 2.5. Esquema. Resumen valoración terrenos nivel I. Elaboración propia. 2014

Figura 2.6. Esquema clasificación Terrenos. Elaboración propia. 2014.

Figura 2.7. Esquema instrumentos de ordenación urbanística. Elaboración propia. 2014.

Figura 2.8. Esquema instrumentos de ejecución de planeamiento. Elaboración propia. 2014