

Críteris de Valoració a les reparcel.lacions

Jordi Duatis Puigdollers

Pg. General Mendoza
núm. 2, entresol B
17002 Girona
Tel. / 872 03 14 99
e-mail: jduatis@coac.cat



CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL.LACIÓ RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

art. 40 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

40.1 Valoración de las aportaciones de suelo

Quando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c del apartado 2 del artículo 13, para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor o de la Administración, a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes,

el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Mètode residual estàtic (art. 22 Reglament de Valoracions)

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

- Vv=** Valor de Venda de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu.
- Vc=** Cost execució material + Despeses i Benefici Industrial (cost contracta)
+ Tributs que graven la construcció
+ honoraris professionals projectes i direccions (arquitecte, arquitecte tècnic, activitats, telecomunicacions, geotècnic, etc.)
+ altres despeses necessàries (notaria, registre, impostos no recuperables compra del solar, etc.)
- K=** Totalitat de despeses generals, inclòs finançament, gestió i promoció, així com beneficis normals de promoció.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Mètode residual estàtic (art. 22 Reglament de Valoracions)

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

- K= 1,4:** - **cas general:**
Pondera la totalitat de despeses generals, inclòs finançament, gestió i promoció, així com beneficis normals de promoció.
- K de 1,2 a 1,4 :** - parcel·les per a unifamiliars en municipis d'escassa dinàmica
- parcel·les per a Habitatges Protegits (HPO, HPC)
- Naus industrials
- edificis en explotació econòmica
(motius que justifiquin reduir les despeses generals tals com la tipologia i qualitat o una menor dinàmica de mercat).
- K de 1,4 a 1,5 :** - extraordinària localització
- forta dinàmica immobiliària
- alta qualitat de la tipologia
- termini previst comercialització, risc previsible
(altres motius que justifiquin augmentar les despeses generals)

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL.LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

		Q.Alta	Q.Mitj	Q.Senz	Plurif.luxe	Plurif. Mitjan	Plurif. Senz	HPO RE	HPO RG	HPC
Valor de venda (€/m2 c)					6.000,00	3.500,00	2.500,00	1.398,51	1.591,19	2.461,38
Coeficient 'K'					1,45	1,4	1,4	1,2	1,25	1,4
BEC 4art T 2015										
Cost de Construcció Contracta					1.579,52	1.111,64	853,37	834,84	834,84	853,37
Seguretat i Salut + control q.	2,0%	2,0%	2,0%	31,59	22,23	17,07	16,70	16,70	17,07	
Honoraris professionals	14,0%	12,0%	10,0%	221,13	133,40	85,34	83,48	83,48	85,34	
Permisos i taxes	4,0%	3,5%	3,0%	63,18	38,91	25,60	25,05	25,05	25,60	
Assegurança desenal	4,0%	3,5%	3,0%	63,18	38,91	25,60	25,05	25,05	25,60	
altres despeses	3,0%	3,0%	3,0%	47,39	33,35	25,60	25,05	25,05	25,60	
Cost de Constr. + Despeses					2.005,99	1.378,43	1.032,58	1.010,16	1.010,16	1.032,58
Valor de repercussió (€/m2 st)					2.131,94	1.121,57	753,14	155,27	262,80	725,55
% VR / VV					36%	32%	30%	11%	17%	29%

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL.LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

art. 40 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

40.2 Valoración participaciones insuficientes (no tiene derecho a parcela mínima)

En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación,

el suelo se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

DEDUCCIÓ DE COSTOS D'URBANITZACIÓ

En cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista,

es descomptaran del valor del sòl la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

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

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

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

art. 40.2 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas
participaciones insuficientes

Acceso por año

Pinchando en cada valor se accede al BOE en que fué publicado

Tipos oficiales de referencia del mercado hipotecario (Año 2018)

Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre				Tipo activo de referencia	Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario	Tipo interbancario	Referencia interbancaria	Tipo medio préstamos hipotecarios	Permuta de intereses/ Interest rate swap
Meses	De Bancos	De Cajas de Ahorro	Del conjunto de entidades de crédito	De las Cajas de Ahorro	De la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años	A 1 Año (Mibor)	A 1 Año (Euribor)	Entidades de crédito en la zona euro	IRS a 5 años
Ene	----	----	1,938	----	0,070	-0,189	-0,189	1,860	0,369
Feb	----	----	1,900	----	0,093	-0,191	-0,191	1,870	0,480

**RDL 2/2008, texto refundido de la ley de suelo
VALORACIÓN EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS**

**art. 40.2 Valoración del suelo en régimen de equidistribución
de beneficios y cargas
participaciones insuficientes**

**ANEXO IV
Primas de riesgo**

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

**CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

40.2 Valoració participacions insuficients

Situació que es produeix independentment de la voluntat de l'afectat

VS= V. residual urbanitzat – (Costos + TLR + Prima risc)

Prima de risc: Annex IV Reglament de Valoracions

TLR: 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

Exemple:

V. repercusión urbanitzat= 400 €/m2 (descontado %cesión AM)

Costos de producció: 50 €/m2

Taxa lliure de risc= 0,093

Prima de riesgo (habitatge 1ª residencia) = 8%

VS= 400 – 50 (1+ * 1,093 * 1,08) = 341,35 €/m2

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

39.4 Valoració del propietari incumplidor

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

(sin incrementar tasa libre de riesgo y prima de riesgo)

Despeses i costos definits a l'art. 39.1:

Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del **proyecto** o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios

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

Las **indemnizaciones** pagadas.

Valor = Valor sòl rural + indemnizació despeses

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

art. 27 REGLAMENT DE VALORACIONS

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 tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución**, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

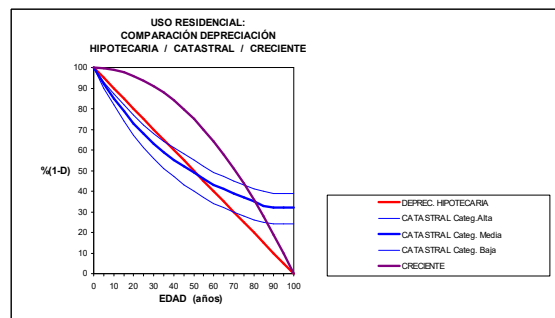
2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la **insuficiencia de los derechos aportados** para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por **el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos 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.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

art. VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

V. Construcció actual = Cost de reposició a nou – depreciació

1. Estimació del cost a nou
2. Estimació de la depreciació física per antiguitat i conservació



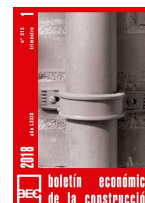
CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

art. VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

FONTS DE INFORMACIÓ:

Revistes especialitzades

- Boletín Económico de la Construcción
 - EME DOS
 - CONSTRUC
- (Permet realitzar ajustaments)



Col·legis d' Arquitectes

(fórmules para determinar honoraris recomanats)

Valoració Cadastral

Coneixement Professional directe: constructors, arquitectes, etc

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ

RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

art. VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

CASA DE RENTA DE LUJO



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluído el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	7,01	Energía solar (A.C.S.)	45,31
Cimentación	13,35	Material sanitario y grifería	41,07
Estructura	171,94	Electricidad	85,11
Saneamiento (horizontal y vertical)	34,54	Aire acondicionado (Frío-Calent)	91,58
Albanilería gruesa	188,44	Calefacción	51,15
= azobeyes e impermeab.	39,09	Instalaciones especiales	21,14
= acabados de fachada	55,19	Fuistería y muebles de cocina	50,60
= solados	170,83	Ascensores	11,21
= acabados interiores	62,31	Vidriería	12,66
= ayudas a industriales	60,42	Pintura y estuco	46,67
Yesería y cielorrasos	64,78	Total	1.619,59
Cerajería	36,66	Seguridad y salud, 2 %	32,39
Carpintería exterior	70,92	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	153,86
= interior	83,36	Total €/m²	1.805,84
Persianas	22,06		
Fontanería	66,14		
Renovación aire	15,38		

*Aigua calenta sanitària

CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS



Valor en € por m² edificado sobre rasante, incluído el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,89	Energía solar (A.C.S.)	42,89
Cimentación	10,71	Material sanitario y grifería	29,11
Estructura	148,11	Electricidad	59,23
Saneamiento (horizontal y vertical)	30,31	Instalaciones especiales	46,24
Albanilería gruesa	186,24	Fuistería y muebles de cocina	16,76
= azobeyes e impermeab.	28,91	Ascensores	50,48
= acabados de fachada	32,85	Vidriería	10,32
= solados	74,27	Pintura y estuco	10,91
= acabados interiores	45,61	Total	1.137,16
= ayudas a industriales	32,30	Seguridad y salud, 2 %	22,74
Yesería y cielorrasos	49,53	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	108,03
Cerajería	29,40	Total €/m²	1.267,93
Carpintería exterior	46,07		
= interior	48,60		
Persianas	6,30		
Fontanería	38,76		
Renovación aire	12,32		

*Aigua calenta sanitària

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ

RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Depreciació de la normativa cadastral (RD 1020/1992)

Valoració de la construcció depreciada:

Cost depreciat= Cost a nou x coef. H (antiguitat) x coef I (conservació)

$$H = \left(1 - \frac{15-d}{u \cdot c - 100}\right)^t \quad \text{on } d = 1 - \frac{1-35}{350}$$

Anys Complets	H								
	Ús 1*			Ús 2*			Ús 3*		
	Categoria 1-2 3-4- 7-8-9 6-6			Categoria 1-2 3-4- 7-8-9 6-6			Categoria 1-2 3-4- 7-8-9 6-6		
0-4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5-9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10-14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15-19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20-24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25-29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30-34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35-39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40-44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45-49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50-54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55-59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60-64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65-69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70-74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75-79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80-84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85-89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 o més	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Ús 1er: residencial, oficines, edificis singulars,
 Ús 2on: industrial no fabril, comercial, esportiu, oci
 hosteleria
 Ús 3er: fabricues i espectacles

Categoria constructiva:
 Categoria 1-2 bona
 Categoria 3-4-5-6 mitjana
 Categoria 7-8-9 senzilla

Coefficient estat de conservació (I)

Normal 1
 Regular 0,85
 Deficient 0,5
 Ruina 0

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL.LACIÓ
 RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

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

Siendo:

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

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

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

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

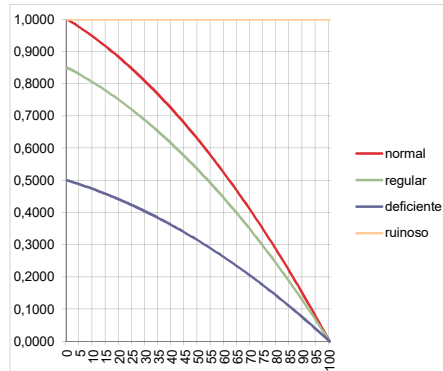
El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL.LACIÓ
 RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación.

A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.



CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL.LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL.LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

ANEXO II

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndolas normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

REGLAMENT DE VALORACIONS LLEI DEL SÒL						DEPRECIACIÓ CADASTRAL			
V = VR - (VR - VF) · β									
CÀLCUL PER UNA VIDA ÚTIL DE 100 ANYS						COST A NOU			
CC (VR)	VF	antig.	conserv	depre	cost depreciat (€/M2)	CC (€/M2)	depr.cons.	depr.antig	cost depreciat (€/M2)
1000	0	19	normal	0,1113	888,70	1000	1	0,79	790
1000	0	19	regular	0,2461	753,90	1000	0,85	0,79	671,5
1000	0	19	deficient	0,5565	443,50	1000	0,5	0,79	395
1000	0	19	ruinós	1	0,00	1000	0	0,79	0
CÀLCUL PER UNA VIDA ÚTIL DE 80 ANYS									
CC (VR)	VF	antig.	conserv	depre	cost depreciat (€/M2)				
1000	0	24	normal	0,1489	851,10				
1000	0	24	regular	0,2765	723,50				
1000	0	24	deficient	0,5744	425,60				
1000	0	24	ruinós	1	0,00				
ANTIGUITAT: 19 ANYS / 80 = 0,2375						24 ANYS A EFECTES DE CÀLCUL			

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

Cas d'edificis reformat

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Reglamento de la Ley del Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre)

Sistema de Indemnització de les edificacions als propietaris exclosos per parcel·la insuficient (<15%)

- Criteri legislació catalana: reposició (v.sòl + v.construcció)
- Criteris expropiació: v. Mercat per comparació

- Valor de reposició << valor de mercat
- Es coherent indemnitzar per sota del valor d'expropiació ?

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Indemnització arrendataris

Indemnització per extinció de lloguer:
Diferencia de rendes del contracte pendent

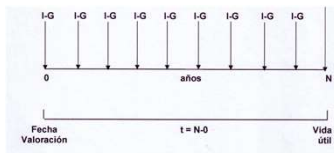
A perpetuïtat

$$\text{Indemnització} = \frac{R.\text{mercat} - R.\text{Actual}}{i}$$

Taxa d'actualització
Jurisprudència: 10 %
(equivalent a 10 anys de renda)

Contractes indefinits

$$\text{Indemnització} = \frac{R.\text{mercat} - R.\text{Actual}}{i} \left(1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right)$$



CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Indemnització dels arrendataris

TABLA DE TIPOS DE ACTUALIZACIÓN

Fecha de aplicación	Marzo 2018
Tasa de Deuda Pública	0,151
IPC	0,600

Valores TDP e IPC correspondientes al mes de Enero 2018

USOS	PRIMA RIESGO Nominal	Propuesta Tipos		Tipos Minimos		TIPO MINIMOS A ADOPTAR		
		Nominal	Real	Nominal	Real	Nominal (d)	Real (e)	
Un art.32) NO ILEES	1ª RESIDENCIA	1,0	1,2	0,6	3,3	2,7	3,3	2,7
	2ª RESIDENCIA	4,0	4,2	3,6	6,3	5,7	6,3	5,7
	OFICINAS	2,5	2,7	2,1	6,1	5,5	6,1	5,5
	LOCALES COMERCIALES	3,1	3,3	2,7	6,4	5,8	6,4	5,8
	* en centro comercial	3,1	3,3	2,7	6,6	6,0	6,6	6,0
	NAVES INDUSTRIALES	4,5	4,7	4,1	7,1	6,5	7,1	6,5
	* Naves logística	4,5	4,7	4,1	6,6	6,0	6,6	6,0
	PLAZAS APARCAMIENTO	2,1	2,3	1,7	3,6	3,0	3,6	3,0

Font: Sociedad de Tasación S.A.

Taxa d'actualització
Jurisprudència: 10 %

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Indemnització d'activitats

A efectes de valoració cal analitzar:

- Si es produeix cessament del negoci
- Si es tracta simplement d'un trasllat d'activitat

Cessament d'activitat:

- Cal indemnitzar la totalitat del valor de l'activitat
- Necessari tenir el compte d'explotació dels darrers anys i capitalitzar el benefici net de l'activitat a una taxa de l'ordre del 8-10%.

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Indemnització d'activitats

Trasllat d'activitat:

Cal indemnitzar les afectacions concretes que seran diferents en cada cas:

-Diferència de rendes de lloguer o traspàs:

Indemnització de l'increment de rendes de lloguer

-Elements i maquinaria no traslladable (cambres frigorífiques, instal·lacions, etc.).

La indemnització ha de tenir en compte l'antiguitat de cada element en relació a la seva vida útil. (compte en no indemnitzar 2 vegades: trasllat i reposició)

-Despeses de trasllat:

Trasllat físic de maquinaria i mobiliari

-Període de paralització de l'activitat:

Despeses laborals, pèrdua de beneficis

-Despeses de condicionament del nou local

Altes de serveis, llicències, obres d'adaptació, etc.)

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Criteris orientatius d' Indemnització d'arbrats

Per arbres aïllats, 3 categories:

- Fruïters aïllats amb desenvolupament notable (cítrics, pereres, pomeres, etc: entre 75 i 120 €/u.
- Arbres de lent creixement i molta base territorial i desenvolupament i valor implícit de la seva fusta, com oliveres, nogueres, garrofers, etc: entre 100 i 150 €/u.
- Arbres de poc port i que necessiten tenir poques cures culturals en el seu desenvolupament com són els ametllers, avellaners, nespres, etc: entre 40 i 70 €/u.

Cas del vol aplicable per a plantacions regulars intensives que s'obtindran dividint les xifres indicades pels m² de marc d'ocupació de cadascun dels següents:

1. Plantacions en tutor i estacada (vinya i fruïters): entre 2 i 2,5 €/m².
2. Plantacions tradicionals de fruïters: entre 1,5 i 2 €/m².
3. Plantacions d'oliveres, noguers, etc en regadiu: entre 1 i 1,5 €/m².
4. Plantacions d'ametllers, avellaners de secà: entre 0,7 i 1,2 €/m².

CRITERIS DE VALORACIÓ A LA REPARCEL·LACIÓ
RDL 7/2015 texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Criteris orientatius d' Indemnització de servituds

Coefficients de servitud en sòl rural:

	<i>Forestal</i>	<i>Arbres</i>	<i>Herbacis</i>
Línia elèctrica aèria (servitud de pas i servitud de vol)	90 %	70 %	70 %
Subterrània	90 %	60 %	60 %