

## VALORACIONS URBANÍSTQUES VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Valoracions expropiatòries de sistemes

Text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana (RDL 7/2015) i el Reglament de Valoracions

**Jordi Duatis Puigdollers**

**Juny 2018**

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



<https://www.duatis-arquitectes.com>

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### 1. INTRODUCCIÓ A LES VALORACIONS A EFECTES EXPROPIATORIS

- LEGISLACIÓ APLICABLE
- LLEI 6/98 → LLEI 8/2007 (ACTUAL RDL 7/2015)
- SÒL RURAL / SÒL URBANITZAT
- MÈTODES DE VALORACIÓ
- QUADRE RESUM SITUACIONS DE VALORACIÓ

### 2. VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT

- VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT. MÈTODE RESIDUAL
- VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT EDIFICAT. MÈTODE DE COMPARACIÓ /M. RESIDUAL

### 3. VALORACIÓ DEL SÒL RURAL

- VALORACIÓ ADDITIVA
- CAPITALITZACIÓ DE RENDIMENTS

### 4. VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

- INDEMNITZACIÓ DE LA FACULTAT DE PARTICIPAR EN ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ
- INDEMNITZACIÓ DE LA INICIATIVA I LA PROMOCIÓ

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### LEGISLACIÓ BÀSICA APLICABLE:

- LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA I REGLAMENTO
- ESTATAL: RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. (anterior RD Legislativo 2/2008)
- Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo RD 1492/2011, de 24 de octubre.
- AUTONÒMICA (Catalunya):  
Text Refós Llei d'Urbanisme D. Legislatiu 1/2010  
Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006  
Llei 3/2012 , 22 de febrer, de Modificació TRLU
- NORMES URBANÍSTICAS
- NORMES CADASTRALS : RD 1020/1993; Ley 48/2002 de Catastro
- ALTRES NORMES: Codi civil, etc.
- (Jurisprudència)

## La valoració del sòl urbanitzat

T. Refós de la Llei del sòl (RDL 2/2008) i Reglament de valoracions (RD 1492/2011 )

### VALORACIÓ DEL SÒL A EFECTES EXPROPIATORIS

Històricament la valoració urbanística del sòl es basava en valor cadastral

#### • Llei del sòl 6/1998

$V.sòl = VR_{\text{cadastral}} \times \text{superfície} \times \text{aprofitament}$

Si no hi ha edificabilitat

'media ponderada polígon fiscal'

Canvi important amb la filosofia de valoracions sòl urbanitzat:

#### • Llei 8/2007

$V.sòl = VR_{\text{mercat}} \times \text{superfície} \times \text{aprofitament}$

(mètode residual)

Si no hi ha edificabilitat

'media àmbito espacial homogéneo'

**El canvi de metodologia ha suposat un increment molt notable del preu just de les expropiacions en sòl urbà.**

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### EXPOSICIÓ DE MOTIUS (ley 8/2007)

*“Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real.*

***Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. ”.***

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### CRITERIS BÁSICS DE VALORACIÓ

- Es valora en funció de les expectatives urbanístiques
- (residual dinàmic)



Es valora en funció de la situació real  
(valor agrícola)



## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

- Es valora en funció de les expectatives urbanístiques



Es valora en funció de la **situació real**

### Exposició de motius de la Llei 8/2007:

“Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas:

-**hay un suelo rural**, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana,

-**y otro urbanizado**, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización.

Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica **el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar** en su misma situación”.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

- Es valora en funció de les expectatives urbanístiques



Es valora en funció de la **situació real**

- **Es valora amb independència de les classes de sòl**

“La clasificación no es necesaria per fixar los criterios legales de valoración del suelo. Más aún, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente al legislador estatal, la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, ....”

- **Es parteix de les 2 situacions bàsiques del sòl:**

- **sòl rural:**
  - no subjecte a transformació urbanística
  - subjecte a transformació urbanística
- **sòl urbanitzat**
  - sin edificar
  - edificat o en curs d'edificació
  - subjecte a transformació urbanística (reforma o renovació de la urbanització)

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Disposició addicional 1ª del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

#### Situacions bàsiques de sòl

A l'efecte de l'aplicació del Text refós de la Llei estatal de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, i també amb la finalitat de determinar les actuacions de transformació urbanística de què són susceptibles els terrenys, com també els drets i els deures dels seus i seves titulars, s'entén que:

#### 1. Es troben en la situació bàsica de sòl rural:

- a) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria cinquena.1 de la Llei d'urbanisme.
- b) Els terrenys que estan classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbanitzable o que tenen aquesta condició en virtut de la disposició transitòria segona.2 de la Llei d'urbanisme. **Aquests terrenys mantenen la situació de sòl rural mentre no s'hagi acabat l'actuació d'urbanització.**
- c) Els terrenys **que no tenen el caràcter de sòl urbanitzat.**

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

• Es valora en funció de les expectatives urbanístiques



Es valora en funció de la situació real

### Disposició addicional 1ª del Text Refós de la Llei d'Urbanisme

#### 2. Es troben en la situació bàsica de sòl urbanitzat, en tot cas:

- a) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà consolidat que reuneixin els requisits que estableix l'article 30 de la Llei d'urbanisme o que tenen aquesta condició d'acord amb la disposició transitòria quarta.1 de la Llei d'urbanisme per reunir els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1 de la Llei d'urbanisme.
- b) Els terrenys classificats pel planejament urbanístic general com a sòl urbà no consolidat que reuneixin els serveis urbanístics bàsics que estableix l'article 27.1 de la Llei d'urbanisme, i també els terrenys que tenen la condició de sòl urbà no consolidat en virtut de la disposició transitòria primera.1 de la Llei d'urbanisme o d'acord amb la disposició transitòria quarta.1 de la Llei d'urbanisme, per reunir els esmentats serveis urbanístics bàsics.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### NOVA METODOLOGIA DE VALORACIÓ:

#### Llei del sòl 6/1998

- Valoració cadastral
- Valoració additiva (immobles edificats)
- Valor del sòl Ponència cadastral (immobles no edificats)
- Finques rústiques:  
Mètode comparació de mercat



#### Llei del sòl vigent

- Valoració de mercat
- Valoració conjunta
- Mètode Residual
- Mètode capitalització de rendiments

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### NOU REGLAMENT DE VALORACIONS (RD 1492/2011, de 24 de octubre) :

#### -DESPROPORCIÓ DEL CONTINGUT DEL REGLAMENT

- VALORACIÓ RURAL: 10 pàgines ; 12 articles
- INDEMNITZACIONS ART.25 i 26: 2 pàgines; 2 articles
- VALORACIÓ URBANITZAT: 6 pàgines; 9 articles

#### -VALORACIÓ DEL SÒL RURAL: excessivament complexa i sobrevalorada

#### -MÈTODES CLÀSSICS DE VALORACIÓ (M. Residual Estàtic i M. de Comparació, M. Capitalització de rendiments en sòl rural).

Es defineixen de nou, i no aporten millores en relació a la O.M. ECO/805/2003

#### -DEFINEIX DE MANERA MÉS PRECISA L'EDIFICABILITAT

#### -NO SOLUCIONA ELS PROBLEMES D'APLICACIÓ DE LA LLEI. Exemples:

- No defineix la Frontera entre Sòl urbanitzat / sòl rural en sòl urbà.
- Expropiació parcial sense afectar a l'edificabilitat de la finca
- Deducció del valor de mercat de les indemnitzacions per lloguers
- Valoració segons 'situación de origen'

VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS	
<b>RDL 2/2008</b>	<b>REGLAMENT</b>
<b>Valoració de mercat</b> <b>Mètode de comparació</b> - segons ECO/805/2003	<b>Valoració de mercat</b> <b>Mètode de comparació</b> segons Reglament
<b>Mètode Residual Estàtic</b> segons ECO/805/2003  $VR = Vv (1-b) - \sum \text{Costos}$	<b>Mètode Residual Estàtic</b> segons Reglament  $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$
<b>Edificabilitat mitjana</b> (no defineix si EBRUTA o ENETA)	<b>Edificabilitat mitjana</b> $EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$

VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS		
CATEGORIA URBANÍSTICA	SITUACIÓ FÍSICA	VALORACIÓ
SÒL NO URBANITZABLE SÒL UBLE NO DELIMITAT	SÒL RURAL	Valor en funció sòl agrícola. Mètode de Capitalització de rendiments Factor de localització (màxim 2)
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	SÒL URBANITZAT	V.SÒL= (Sup. x E x VR) - càrregues pendents  $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ $EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	SÒL URBANITZAT	IDEM anterior
	SÒL RURAL	V. en funció sòl agrícola Possibilitat incorporar indemnització art.25 i 26 ?
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	SÒL RURAL	V. sòl rural, en cas de que no estigui urbanitzat i hagin transcorregut els terminis
	SÒL RURAL + INDEMNITZACIÓ ART. 25 I 26	V. sòl rural + indemnització V. Indemnització= 10% (*) diferencia (Vs urbanitzat – Vs rural) V. Indemnització= % de obra (V. sòl urbanitzat – V. sòl d'origen)
	SÒL URBANITZABLE DT 3a RDL 7/2015 Remet a la LRSV 6/1998 Si no hi han terminis expressos al planejament, ja no és aplicable	VR cadastral x Aprofitament mig (Si Ponència cadastral vigent)  VR mercat x aprofitament mig Mètode Residual Dinàmic 1 de julio de 2007 + 5 anys= 1 de juliol 2012

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

TEXT REFOS LLEI ESTATAL DE SÒL RDL 7/2015 (LS): QUADRE RESUM VALORACIÓ DEL SÒL EN EXPROPIACIONS

CATEGORIA URBANÍSTICA TRLRU. Disposició Addicional 1a	SITUACIÓ FÍSICA	VALORACIÓ	MÈTODE DE VALORACIÓ
	Sòl vacant (amb aprofitament del pla)	VR x Aprofitament urbanístic de parcel·la (ús i edificabilitat segons pla vigent) art.37.1	Residual Estàtic (VR= VV / k - ∑costos)
SOL URBA CONSOLIDAT (art.30)	SOL URBANITZAT*	Sòl vacant sense aprofitament lucratiu (ús predominant i edificabilitat mitjana) art.37.1	VR x Aprofitament del entorn homogeni Residual Estàtic (VR= VV / k - ∑costos)
	Immoble edificat	Major valor entre: • Taxació conjunta: Sòl + edifici existent • Sòl vacant (sense valorar l'edifici)	- Comparació de mercat - Residual Estàtic
SOL URBA NO CONSOLIDAT (art.31)			
Reforma o renovació (art.70.2)	SOL URBANITZAT*	Sòl vacant (ús i edificabilitat segons pla anterior) art.37.3	VR x Aprofitament d'origen Residual Estàtic (VR= VV / k - ∑costos)
	Immoble edificat	Major valor entre: • Taxació conjunta: Sòl + edifici existent • Sòl vacant en origen (sense valorar edifici)	- Comparació de mercat - Residual Estàtic
Nova urbanització (art.70.2)	SOL RURAL	Aprofitament rústic o de l'ús legal existent + indemnitzacions art. 38 i 39LS**	Capitalització de la renda
SOL URBANITZABLE DELIMITAT (art.33)	SOL RURAL (RDL 2/2008)	Aprofitament rústic o de l'ús legal existent + indemnitzacions art. 38 i 39 LS	Capitalització de la renda
	SOL URBANITZABLE (D.Transitoria3* RDL 7/2105)	• VR cadastral x Aprofitament mig • VR mercat x Aprofitament mig	Lev. 10/2003 y LRSV 6/1998: Potència cadastral si vigent o Residual Dinàmic
SOL URBANITZABLE NO DELIMITAT (art.33)	SOL RURAL	Aprofitament rústic o de l'ús legal existent art.36	Capitalització de la renda
SOL NO URBANITZABLE (art.32,47,51)	SOL RURAL	Aprofitament rústic o de l'ús legal existent art.36	Capitalització de la renda

\* El concepte de "sòl urbanitzat" s'ha d'entendre des de les regles de la legislació urbanística, Disposició Addicional 1ª del TRLRU. Si la urbanització no està completa, a la valoració s'han de descomptar els deures i càrregues pendents (art. 37.1 LS). Es valora com a sòl vacant si té edificacions il·legals o en ruïna física (art. 37.1 LS).

\*\* Interpretació, no indicat a la llei

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### 1. INTRODUCCIÓ A LES VALORACIONS A EFECTES EXPROPIATORIS

- LEGISLACIÓ APLICABLE
- LLEI 6/98 → LLEI 8/2007 (ACTUAL RDL 7/2015)
- SÒL RURAL / SÒL URBANITZAT
- MÈTODES DE VALORACIÓ
- QUADRE RESUM SITUACIONS DE VALORACIÓ

### 2. VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT

- VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT. MÈTODE RESIDUAL
- VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT EDIFICAT. MÈTODE DE COMPARACIÓ /M. RESIDUAL

### 3. VALORACIÓ DEL SÒL RURAL

- VALORACIÓ ADDITIVA
- CAPITALITZACIÓ DE RENDIMENTS

### 4. VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

- INDEMNITZACIÓ DE LA FACULTAT DE PARTICIPAR EN ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ
- INDEMNITZACIÓ DE LA INICIATIVA I LA PROMOCIÓ



## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### art. 37 RDL 7/2015 Valoració del sòl urbanitzat

#### Art. 37.1 SUELO URBANIZADO NO EDIFICAT

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:

(cas PARCEL.LES EDIFICABLES)

- a) 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.

$$V_s = \sum E_i \cdot VRS_i$$

- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el **valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático**.
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior **se descontará**, en su caso, el **valor de los deberes y cargas pendientes** para poder realizar la edificabilidad prevista.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

#### Art. 37.1 SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

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:

(cas PARCEL.LES SENSE EDIFICABILITAT)

- a) 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.

#### A CATALUNYA:

**Abans Reforma Llei d'Urbanisme 3/2012, de 22 de febrer:**

si no estan inclosos en cap àmbit d'actuació urbanística ni en cap àmbit de referència de planejament urbanístic a efectes de valoració, el corresponent al Polígon Fiscal en que estigui inclòs. (D.LLEI 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística)

**Després Reforma Llei d'Urbanisme Llei 3/2012 (modificació D. Add.3ª):**

En el cas de terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública que no estiguin compresos en cap àmbit d'actuació urbanística, es considera com a àmbit espacial homogeni cadascuna de les zones d'assignació d'usos detallats, públics i privats, que el pla d'ordenació urbanística municipal delimita en sòl urbà (art.65bis)

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Mètode residual estàtic (art. 22 Reglament de Valoracions)

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si la edificació existent o en curs sea ilegal o se encuentre en situació de ruina física, se obtindrà aplicando a la edificabilitat de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metro quadrat de sòl.  
E<sub>i</sub> = Edificabilitat corresponente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de sòl.  
VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

### CÀLCUL AMB DIFERENTS USOS:

**V solar = Sup. Edif. (resid.) x VR (resid.) + Sup. Edif. (comerc.) x VR (comerc.) + etc.**

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Càlcul de l'aprofitament de l'àmbit espacial homogeni (cas PARCEL·LES SENSE EDIFICABILITAT)

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

**EM=** Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni (m2 sostre/ m2 sòl)

**Ei =** Edificabilitat de cada parcel·la (m2 sostre/ m2 sòl)

**Si=** Superfície de sòl de cada parcel·la (m2 sòl)

**VRSi=** Valor de repercussió corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la (€/ m2 st)

**VRSr=** Valor de repercussió corresponent a l'ús de referència adoptat per a legislació urbanística per comparar amb la resta d'usos (€/ m2 st)

**SA=** Superfície de sòl de l'àmbit espacial homogeni (m2 s)

**SD=** Superfície de sòl **dotacional públic existent** en el àmbit espacial homogeni (m2 s)

(No comptabilitzar equipaments privats, ni sistemes pendents)

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

**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.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

**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)

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

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

		Q. Alta	Q. Mitj	Q. Senz	Plurif. luxe	Plurif. Mitjan	Plurif. Senz	HPO RE	HPO RG	HPC
<b>Valor de venda (€/m<sup>2</sup> c)</b>					<b>6.000,00</b>	<b>3.500,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>1.398,51</b>	<b>1.591,19</b>	<b>2.461,38</b>
Coeficient 'K'					1,45	1,4	1,4	1,2	1,25	1,4
<b>BEC 4art T 2015</b>										
<b>Cost de Construcció Contracta</b>					<b>1.579,52</b>	<b>1.111,64</b>	<b>853,37</b>	<b>834,84</b>	<b>834,84</b>	<b>853,37</b>
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	
<b>Cost de Constr. + Despeses</b>					<b>2.005,99</b>	<b>1.378,43</b>	<b>1.032,58</b>	<b>1.010,16</b>	<b>1.010,16</b>	<b>1.032,58</b>
<b>Valor de repercussió (€/m<sup>2</sup> st)</b>					<b>2.131,94</b>	<b>1.121,57</b>	<b>753,14</b>	<b>155,27</b>	<b>262,80</b>	<b>725,55</b>
% VR / VV					36%	32%	30%	11%	17%	29%

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### 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<sub>So</sub>** = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

**V<sub>S</sub>** = 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.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### DEDUCCIÓ DE COSTOS D'URBANITZACIÓ

La **taxa lliure de risc**, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, serà l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del **deute públic de termini entre 2 i 6 anys**.

<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1901.pdf>

#### 19. TIPOS DE INTERÉS

##### A) Tipos de interés legales

#### 19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, mibor y otros tipos de referencia (a)

		Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales					Otros tipos de referencia del mercado hipotecario					Fecha publicación	
		Tipo medio préstamos hipotecarios Adquisición de vivienda libre		Interés Rate Swap (IRS)	Deuda Pública Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años	Tipo activo de referencia de cajas de ahorros (Indicador CECA)	Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 30 años Adquisición de vivienda libre (Resol DGT/FP de 4/2/1991)		BOE				
		A más de 3 años Entid de crédito España	Entre 1 y 5 años Entid de crédito Zona euro (b)				Bancos	Cajas de ahorros	Tipos con 6	Riesgo hipotecario 3 y 7 a 9			
		mibor a un año	euribor a un año			(c)	(c)	(c)					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
15	M	0,168	0,169	2,212	2,374	0,340	0,626	...	...	...	...	...	
16	M	-0,034	-0,034	1,952	2,053	0,001	0,307	...	...	...	...	...	
17	M	-0,145	-0,145	1,910	1,910	0,200	0,138	...	...	...	...	...	
17	Abr	-0,119	-0,119	1,906	1,880	0,163	0,215	...	...	...	4-05-17	19-05-17	
	May	-0,127	-0,127	1,947	1,900	0,208	0,205	...	...	...	2-06-17	23-06-17	
	Jun	-0,149	-0,149	1,913	1,900	0,160	0,187	...	...	...	4-07-17	20-07-17	
	Jul	-0,154	-0,154	1,929	1,910	0,287	0,183	...	...	...	2-08-17	19-08-17	
	Ago	-0,156	-0,156	1,953	1,910	0,205	0,142	...	...	...	2-09-17	20-09-17	
	Sep	-0,168	-0,168	1,873	2,000	0,198	0,104	...	...	...	3-10-17	19-10-17	
	Oct	-0,190	-0,190	1,904	1,930	0,233	0,074	...	...	...	3-11-17	15-11-17	
	Nov	-0,189	-0,189	1,910	1,920	0,203	0,065	...	...	...	2-12-17	20-12-17	
	Dic	-0,190	-0,190	1,902	1,930	0,237	0,073	...	...	...	3-01-18	18-01-18	
18	Ene	-0,189	-0,189	1,938	1,860	0,389	0,070	...	...	...	2-02-18	20-02-18	
	Feb	-0,191	-0,191	1,960	1,970	0,480	0,093	...	...	...	2-03-18	20-03-18	
	Mar	-0,191	-0,191	1,895	1,880	0,425	0,108	...	...	...	3-04-18	19-04-18	
	Abr	-0,190	-0,190	1,905	1,840	0,381	0,119	...	...	...	4-05-18	19-05-18	
	May	-0,189	-0,189	...	...	...	...	...	...	...	...	...	

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### DEDUCCIÓ DE COSTOS D'URBANITZACIÓ

La **taxa lliure de risc**, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, serà l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern en el mercat secundari del **deute públic de termini entre 2 i 6 anys**.

<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1901.pdf>

Pel que fa a la **prima de risc**, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixarà en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges establerts en el quadre de l'**annex IV**.

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

## La valoració del sòl urbanitzat

TR Llei del sòl i Rehabilitació Urbana (RDL 7/2015) i Reglament de valoracions (RD 1492/2011 )

### art. 37 RDL 7/2015 Valoració del sòl urbanitzat

#### Art. 37.3 RDL 7/2015 SUELO EDIFICADO

##### SUELO URBANIZADO EN ACTUACIONES DE REFORMA

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

*Regula la tasación de suelos urbanizados para los que el planeamiento prevé una actuación de transformación, mediante una alteración del planeamiento que dispone usos y edificabilidades diferentes a los atribuidos inicialmente por el plan .*

*Debe valorarse la situación preplan, no la situación que pudiera devenir postplan, cuya materialización depende de la ejecución de una actuación de transformación, facultad que excede del derecho de propiedad*

*(Comentarios a la Ley del suelo. L.Parejo, G. Roger)*

Si no es modifica el Planejament ➡ No hi ha 'origen' (edif. del planejament)  
Si es modifica el Planejament ➡ S' expropia per l'edificabilitat anterior

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### art. 37 Valoració del sòl urbanitzat

#### Art. 37.2 SUELO EDIFICADO

2. 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, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- a) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Taxació conjunta de sòl i edificació. Mètode de comparació (art. 24 Regl.)

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

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Taxació conjunta de sòl i edificació. Mètode de comparació (art. 24 Regl.)

Quando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

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

#### Homogeneïtzació de valors

En aquells casos en què no hi hagi suficients comparables (idèntics) que satisfacin la totalitat de les condicions de semblança o equivalència bàsica que estableix l'apartat anterior, es poden utilitzar tècniques d'homogeneïtzació de preus que considerin:

- atributs relatius a la localització
- altres condicions de semblança : ús, superfície, qualitat, antiguitat i conservació, etc.
- altres circumstàncies que, de manera degudament justificada, puguin produir diferències significatives de valor.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Taxació conjunta de sol i edificació. Mètode de comparació (art. 24 Reglament)

#### Els informes tècnics de valoració:

Han de incloure:

- la **documentació** relativa a la selecció dels comparables.
- els **criteris d'homogeneïtzació** utilitzats per a la seva correcció

Aquesta informació ha de ser suficientment precisa per poder justificar, de forma independent, els valors estimats de mercat determinats en les taxacions que, si s'escau, hagin estat realitzades per les parts.

**Importància dels informes de valoració**, sobre tot si arriba al contenciós.

Necessitat de convèncer a un tercer mitjançant l'informe tècnic (mostres de mercat, metodologia aplicada, etc.)

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Taxació conjunta de sòl i edificació. Mètode de comparació (art. 24 Reglament)

OP.	SITUACIÓ	SUP. M2	PREU (€)	PREU €/M2	coef. of./demà	PREU €/M2	coef. de 0,7 a 1									valor homog.
							coef. localització	coef. ús	coef. configuració parcel·la	coef. tipologia	coef. superfície	coef. antiguitat / conserv. segons fórmula	coef. qualitat	coef. gravàmens	coef. data informació testimoni	
Hom.1	Hom.2	Hom.3	Hom.4	Hom.5	Hom.6	Hom.7	Hom.8	Hom.9								
1	carrer A	60	225.000 €	3.750 €	0,8	3.000,00	1	1	1	1	0,9	1,06	1	1	1	2.862,00
2	carrer B	90	300.000 €	3.333 €	0,8	2.666,67	1	1	1	1	1	0,94	1	1	1	2.506,67
3	carrer C	85	280.000 €	3.294 €	0,8	2.635,29	1	1	1	1	1	1,09	1	1	1	2.872,47
4	carrer D	70	230.000 €	3.286 €	0,8	2.628,57	1	1	1	1	1	0,86	1,1	1	1	2.486,63
5	carrer E	80	250.000 €	3.125 €	0,8	2.500,00	1	1	1	1	1	0,94	1,1	1	1	2.585,00
6	carrer F	100	290.000 €	2.900 €	0,8	2.320,00	1	1	1	1	1,05	1,06	1	1	1	2.582,16
						<b>2.625,09</b>	<b>promig</b>									<b>2.649,15</b>

- Localització
- Ús
- Configuració geomètrica de la parcel·la.
- Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics.
- Superfície.
- Antiguitat i estat de conservació.
- Qualitat de l'edificació.
- Gravàmens o càrregues que condicionen el valor atribuïble al dret de propietat.
- Data de presa de dades del comparable.

CARACTERÍSTIQUES		FOBT DATA
1		Localitat: Plaça Lesseps Superfície: 102 m2 Preu: 395.000 € Qualitat: Normal Antiguitat: 35 anys Conservació: Bona 3 habitacions, 2 banys.
		INFORMACIÓ DE GENEP 2012



## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

**Taxació conjunta de sol i edificació. Mètode de comparació** (art. 24 Reglament)

**Homogeneització per antiguitat i conservació**

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

TESTIMONI 1				coef. 4
<b>Vv</b>	Valor venda testimoni	<b>2.732,00</b>		coef. homog.
<b>F</b>	Factor V.construcc/ V.mercat	0,30		antig.conserv.
<b>β</b>	Coef. Antig. Conserv. Immoble a valorar	0,1950	antiguitat 30 anys / conservacio normal	
<b>βi</b>	Coef. Antig. Conserv. Testimoni	0,3750	antiguitat 50 anys / conservacio normal	
<b>Vv'</b>	V.venda testimoni homogeneitzat	<b>2.898,23</b>		<b>1,06</b>
TESTIMONI 2				coef. 4
<b>Vv</b>	Valor venda testimoni	<b>2.833,00</b>		coef. homog.
<b>F</b>	Factor V.construcc/ V.mercat	0,30		antig.conserv.
<b>β</b>	Coef. Antig. Conserv. Immoble a valorar	0,1950	antiguitat 10 anys / conservacio normal	
<b>βi</b>	Coef. Antig. Conserv. Testimoni	0,0862	antiguitat 15 anys / conservacio normal	
<b>Vv'</b>	V.venda testimoni homogeneitzat	<b>2.738,12</b>		<b>0,97</b>

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

**Taxació conjunta de sol i edificació. Mètode de comparació** (art. 24 Reglament)

### ANEXO II

**Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación**

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
<b>antigüedad</b>					<b>antigüedad</b>				
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

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### 1. INTRODUCCIÓ A LES VALORACIONS A EFECTES EXPROPIATORIS

- LEGISLACIÓ APLICABLE
- LLEI 6/98 → LLEI 8/2007 (ACTUAL RDL 7/2015)
- SÒL RURAL / SÒL URBANITZAT
- MÈTODES DE VALORACIÓ
- QUADRE RESUM SITUACIONS DE VALORACIÓ

### 2. VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT

- VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT. MÈTODE RESIDUAL
- VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT EDIFICAT. MÈTODE DE COMPARACIÓ /M. RESIDUAL

### 3. VALORACIÓ DEL SÒL RURAL

- VALORACIÓ ADDITIVA
- CAPITALITZACIÓ DE RENDIMENTS

### 4. VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

- INDEMNITZACIÓ DE LA FACULTAT DE PARTICIPAR EN ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ
- INDEMNITZACIÓ DE LA INICIATIVA I LA PROMOCIÓ

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

**RDL 7/2015:** art. 36 Valoració en el sòl rural

**RD 1492/2011,** Reglament de valoracions: CAPITOL III articles 7 al 18

### art. 36 VALORACIÓ EN EL SÒL RURAL

**Metodologia additiva** de valoració en sòl rural:

**V. Immoble= Valor sòl rural + edificacions + construccions + etc.**

#### Art. 36.3

**Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones** en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### art. 36 VALORACIÓN EN EL SUELO RURAL

Los terrenos se tasarán mediante la **capitalización de la renta anual real o potencial**, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

Per determinar el **rendiment brut de l' explotació**, es restarà dels ingressos (reals o potencials) les despeses d' explotació necessaris directes e indirectes per la producció (en cas de rendiment real es fa el promig dels últims anys).

$$\text{Rendiment brut de l' explotació} = \text{Ingressos} - \text{Despeses d' explotació}$$

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Capitalització de la renda anual

«1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.»

Modificació RD 2/2008: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras

### Capitalització a perpetuïtat

$$V_{\text{Rústico}} = \frac{\text{renta anual de la terra}}{r}$$

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### art. 13 del Reglament

#### Capitalització de la renda anual:

#### Capitalització temporal (art. 13 Reglament de Valoracions)

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

V = Valor de capitalització, en euros.

R1, R2,... Rn = Renta anual de la explotació desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo  $n \rightarrow \infty$ .

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### art. 36 VALORACIÓ EN EL SÒL RURAL

Font: Banco de España. Boletín Estadístico.  
Obligaciones del Estado a 30 años

<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a2116.pdf>

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

«BOE» núm. 234, de 30 de septiembre de 2015, páginas 88476 a 88532 (57 págs.)

Disposición final tercera. Modificación del texto refundido de la Ley del suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización **el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.**»

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

Font: Banco de España. Boletín Estadístico.  
Obligaciones del Estado a 30 años

### art. 36 VALORACIÓ EN EL SÒL RURAL

<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a2116.pdf>

#### 21. MERCADO PRIMARIO DE VALORES C) Administraciones Públicas

#### 21.16 Valores distintos de acciones, excepto derivados financieros Administración central Tipos de interés a la emisión: subastas

	A largo plazo										A corto plazo						Porcentajes	
	Bonos a 3 años		Bonos a 5 años		Obligaciones a 10 años		Obligaciones a 15 años		Obligaciones a 30 años		Letras del Tesoro a 5 meses		Letras del Tesoro a 1 año		Letras del Tesoro a 18 meses		Tipo medio ponderado	Tipo marginal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
12	3,86	3,93	4,74	4,79	5,67	5,72	-	-	6,11	6,15	1,91	1,98	2,84	2,93	3,12	3,22	-	-
13	2,45	2,48	3,40	3,43	4,74	4,76	5,18	5,19	5,45	5,46	0,74	0,77	1,22	1,25	1,69	1,79	-	-
14	0,69	1,01	1,51	1,53	2,72	2,74	3,59	3,82	3,77	3,78	0,26	0,27	0,42	0,43	-	-	-	-
15	0,33	0,35	0,76	0,78	1,74	1,75	2,13	2,15	2,75	2,76	0,01	0,02	0,07	0,08	-	-	-	-
16	0,09	0,10	0,40	0,41	1,45	1,46	1,92	1,93	2,54	2,55	-0,21	-0,21	-0,14	-0,14	-	-	-	-
17	-0,06	-0,05	0,37	0,39	1,57	1,58	2,14	2,15	2,89	2,90	-0,40	-0,39	-0,34	-0,34	-	-	-	-
16 Nov	-	-	0,41	0,42	1,50	1,51	-	-	-	-	-0,28	-0,28	-0,21	-0,21	-	-	-	-
Die	-	-	0,21	0,23	1,42	1,43	-	-	-	-	-0,33	-0,32	-0,23	-0,22	-	-	-	-
17 Ene	-0,23	-0,23	0,40	0,42	1,58	1,58	-	-	2,76	2,77	-0,37	-0,36	-0,29	-0,29	-	-	-	-
Feb	-0,13	-0,12	0,53	0,55	1,73	1,74	2,15	2,16	-	-	-0,37	-0,36	-0,29	-0,29	-	-	-	-
Mar	-	-	0,55	0,57	1,68	1,69	2,39	2,39	3,04	3,05	-0,39	-0,39	-0,30	-0,30	-	-	-	-
Abr	-	-	0,44	0,46	1,69	1,70	-	-	2,97	2,97	-0,37	-0,36	-0,29	-0,29	-	-	-	-
May	-0,14	-0,13	0,37	0,38	1,55	1,56	2,29	2,31	-	-	-0,40	-0,40	-0,33	-0,32	-	-	-	-
Jun	0,02	0,03	0,22	0,23	1,40	1,41	1,93	1,94	-	-	-0,42	-0,41	-0,38	-0,37	-	-	-	-
Jul	0,03	0,03	0,31	0,32	1,66	1,66	-	-	2,90	2,91	-0,41	-0,40	-0,38	-0,37	-	-	-	-
Ago	-	-	0,23	0,25	-	-	-	-	-	-	-0,44	-0,43	-0,40	-0,39	-	-	-	-
Sep	-0,03	-0,01	0,21	0,22	1,36	1,37	2,17	2,18	2,78	2,79	-0,39	-0,38	-0,36	-0,35	-	-	-	-
Oct	0,04	0,07	0,53	0,55	1,63	1,64	-	-	2,87	2,88	-0,38	-0,37	-0,32	-0,31	-	-	-	-
Nov	-0,02	-0,01	0,36	0,38	1,54	1,55	-	-	-	-	-0,42	-0,41	-0,39	-0,38	-	-	-	-
Die	-0,01	-	0,29	0,30	1,49	1,49	1,94	1,95	-	-	-0,41	-0,40	-0,38	-0,37	-	-	-	-

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### Annex I del Reglament

Font: Banco de España. Boletín Estadístico.  
Obligaciones del Estado a 30 años

#### Tipus de Capitalizació r2: Coeficients correctors del tipus de capitalització en explotacions agropecuàries i forestals.

• Terres labor secà i explotacions cinegètiques extensives	0,49
• Terres labor regadiu	0,78
• Hortalisses aire lliure	0,78
• Cultius protegits regadiu	0,78
• Fruïters cítrics	0,61
• Fruïters no cítrics	0,72
• Vinya	0,59
• Oliverar	0,43
• Plataneda	0,75
• Prats naturals secà	0,39
• Prats naturals regadiu	0,39
• Pastures	0,51
• Altres explotacions agropecuàries	0,64
• Explotacions forestals	0,58

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### art. 36 VALORACIÓ EN EL SÒL RURAL

El valor del sòl rural així obtingut podrà ser corregit a l'alça fins un màxim del **dobte en funció de factors objectius de localització**, com la accessibilitat a nuclis de població o a centres de activitat econòmica o la ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, quina aplicació i ponderació haurà de ser justificada en el corresponent expedient de valoració, tot això en els terminis que reglamentàriament s'estableixin.

El **factor global de localització** s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.

- Per accessibilitat a nuclis de població
- Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica
- Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic

$$\text{Valor màxim} = \text{valor de explotació} \times \text{coef.} \leq 2$$

Anul·lat per Sentència del Tribunal Constitucional 1109/2014 (BOE 7/10/2014)

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS

### 1. INTRODUCCIÓ A LES VALORACIONS A EFECTES EXPROPIATORIS

- LEGISLACIÓ APLICABLE
- LLEI 6/98 → LLEI 8/2007 (ACTUAL RDL 7/2015)
- SÒL RURAL / SÒL URBANITZAT
- MÈTODES DE VALORACIÓ
- QUADRE RESUM SITUACIONS DE VALORACIÓ

### 2. VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT

- VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT NO EDIFICAT. MÈTODE RESIDUAL
- VALORACIÓ DEL SÒL URBANITZAT EDIFICAT. MÈTODE DE COMPARACIÓ /M. RESIDUAL

### 3. VALORACIÓ DEL SÒL RURAL

- VALORACIÓ ADDITIVA
- CAPITALITZACIÓ DE RENDIMENTS

### 4. VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

- INDEMNITZACIÓ DE LA FACULTAT DE PARTICIPAR EN ACTUACIONS DE NOVA URBANITZACIÓ
- INDEMNITZACIÓ DE LA INICIATIVA I LA PROMOCIÓ

## VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

### Indemnitzacions previstes als art. 38 i 39

- Es valora en funció de les expectatives urbanístiques



Es valora en funció de la situació real

Valoració = valor sòl rural + indemnització (art. 38 o 39)



## VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

### Valoració d'Actuacions de nova urbanització

#### art. 38 INDEMNIZACIÓ DE LA FACULTAT DE PARTICIPAR EN ACTUACIONS DE NOVA URBANIZACIÓ

El sòl en situació rural subjecte a transformació urbanística, la privació de la facultat de participar en la execució de les actuacions de nova urbanització s'haurà d'indemnitzar.

La quantitat té caràcter d'indemnització i no forma part del valor del sòl:

Valoració= V. sòl rural + Indemnització (art. 38 o 39)

## VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

### Valoració d'Actuacions de nova urbanització

#### art. 38 INDEMNIZACIÓ DE LA FACULTAT DE PARTICIPAR EN ACTUACIONS DE NOVA URBANIZACIÓ

##### 1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que los terrenos hayan sido **incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación** y se den los requisitos exigidos para iniciarla o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.
- b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración **impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones** de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.
- c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.
- d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

## VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

### Valoració d'Actuacions de nova urbanització

#### art. 38 INDEMNIZACIÓ DE LA FACULTAT DE PARTICIPAR EN ACTUACIONS DE NOVA URBANIZACIÓ (pendent modificació per Sentència Tribunal Constitucional)

##### 2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación o alterar sus condiciones ~~será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías~~ de conformidad con lo previsto en la letra b del apartado primero del [artículo 16 de esta Ley](#):

- a) A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad.
- a) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación, cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.



## VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

Sentència TC: 22/10/2015 (BOE 27/11/2015)  
Inconstitucionalitat de la lletra a de l'art 25 (ara 38)  
Remet al legislador que refaci el càlcul de la facultat de participar

6. Declarada la inconstitucionalitat del art. 25.2.a) TRLS, corresponde al legislador establecer el método de valoración de la facultad del derecho de propiedad definida en el art. 8.3.c) TRLS, sin que competa, a este Tribunal sustituirle en su discrecionalidad, debiéndonos limitar, en consecuencia, a declarar inconstitucional y nulo el método establecido en el art. 25.2.a) TRLS, dejando señalado que la valoración del suelo en situación básica de suelo rural sometido a una actuación de primera urbanización cuando ha nacido para los propietarios la facultad de participar de la actuación y se dan el resto de requisitos establecidos en el art. 25.1 TRLS, requiere de un complemento indemnizatorio que responda al valor real de la facultad de la que los propietarios se han visto privados, con respeto al art. 33.3 de la CE.

## VALORACIÓ DEL SOL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

### Valoració d'Actuacions de nova urbanització

#### **art. 38 INDEMNIZACIÓ DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NOVA URBANIZACIÓ**

•Si s'impedeix el dret:

**V. Indemnització= 5-15 (\*) diferència (Vs urbanitzat – Vs rural)**

•Si només s'alteren les condicions:

**V. Indemnització= 5-15% (\*) de la disminució de valor**

(\*) % que determina la legislació autonòmica per la cessió d'aprofitament

Sentència TC: 22/10/2015 (BOE 27/11/2015)  
Inconstitucionalitat de la lletra a de l'art 25 (ara 38)  
Remet al legislador que refaci el càlcul de la facultat de participar

## VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

art. 39 INDEMNIZACIÓ DE L' INICIATIVA I LA PROMOCIÓ DE ACTUACIONS D'URBANITZACIÓ O D'EDIFICACIÓ:

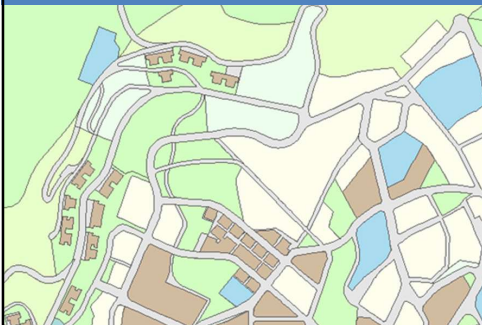
### Abans d'iniciar l'actuació:

- **Despeses i costos** incrementats per tasa lliure de risc + prima de risc. (projectes, obres realitzades, indemnitzacions)

### Amb l'actuació iniciada, el valor superior entre:

- **Despeses i costos** incrementats per tasa lliure de risc + prima de risc.
- **Valor (entre 0 y 1) proporcional al grau d'execució** de la urbanització:
  - Si s'impedeix la finalització:  
% de obra (V. sòl urbanitzat – V. sòl d'origen)
  - Si únicament s'alteren les condicions:  
Disminució del valor

## VALORACIÓ A EFECTES EXPROPIATORIS



### CAS PRÀCTIC

Exproiació de sistemes, clau 6, clau 9,  
Com es valoren?



Sòl urbanitzat?

Sòl rural?

Sòl rural + indemnització art. 38

## VALORACIÓ DEL SÒL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

### Valoració d'Actuacions de nova urbanització

#### Disposició Transitoria 3<sup>a</sup> RDL 7/2015

Sòl urbanitzable delimitat: es valora segons llei 6/1998

Es recupera de nou la D. Transitoria de la llei 8/2007, inicialment per 3 anys i posteriorment prorrogada a 5 anys.

Va finalitzar el maig del 2012.

A partir de l'octubre de 2015 torna a ser d'aplicació (RDL 7/2015).

2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurren de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

- a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.
  - b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.
  - c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.
- Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

## VALORACIÓ DEL SOL SUBJECTE A TRANSFORMACIÓ

### Valoració d'Actuacions de nova urbanització

#### Disposició Transitoria 3<sup>a</sup> RDL 7/2015

Sòl urbanitzable delimitat: es valora segons llei 6/1998

La D. Transitoria 3<sup>a</sup> remet a la llei 6/98, segons redacció de la llei 10/2003, de 20 de maig:

El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de éstos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley.

Pèrdua de vigència de les Ponències: 10 anys