

JORNADA SOBRE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y URBANISMO

Criterios generales de valoración

Patricia Ulloa
Presidenta del Jurado de Expropiación de Galicia
Toledo, 7 noviembre de 2024

1. **Jurados de Expropiación:** provinciales y autonómicos: funciones, organización e “Iuris Tantum”
2. **Datos** Jurado Expropiación de Galicia
3. **Procedimiento para valorar los expedientes:** pieza separada con descripción exacta bien y 1 expediente/expropiado
4. **Valor del bien:** objetivo, subjetivo (5%) y daños y perjuicios
5. **Principio vinculación:** importes expropiante y expropiado
6. **Declaración necesidad ocupación/acta previa/hoja de aprecio:** identifican bienes, propietarios e importes.
7. **Momento valoración:** inicio expediente precio justo
8. **Normativa de valoración aplicable** a las valoraciones actuales.

- Jurados de valoración 2 funciones: pericial y “cuasi judicial”
- Colegiación, permanencia, independencia
- Presunción de veracidad y acierto:
“Iuris Tantum”

JURADO EXPROPIACION DE GALICIA

- Plantilla de **17 personas** en RPT
- Desde el 2006 lleva valorado **57.000 expedientes**
- Nº expedientes de la Administración de la **Xunta 85 %** (64 infraestructuras y 20 % industria) **y 15 % Corporaciones locales**
- **Media** : de **25 expedientes/proyecto**
- **Desconocidos**: un **10 %** de los expedientes valorados
- Un **76%** son **urgentes**
- **Tipos**: Viales, suelo empresarial, líneas eléctricas y parques eólicos
- **Importes**: un 80% son de menos de 10.000 euros
- **Tipo de suelo**: 65 % suelo en situación de rural y 15 % suelo urbanizado

PROCEDIMIENTO DE FIJACIÓN DEL JUSTIPRECIO:

- La fijación del justiprecio ha de realizarse una vez **firmado el acuerdo** por el que se declara la **necesidad de ocupación de bienes** o adquisición de derechos expropiables.
- Debe materializarse en una **pieza separada encabezada por la exacta descripción del bien concreto** que haya de expropiarse, abriéndose un **expediente individual a cada uno de los propietarios** de bienes expropiables.

ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA INDEMNIZACIÓN EXPROPIATORIA

- El **valor objetivo** del bien o derecho expropiado.
- El **valor subjetivo** (5% en concepto de premio de afección)
- El valor de todos los **daños y perjuicios** que se puedan imputar a la expropiación. (jurisprudencia)
- **No se incluyen las plusvalías** que sean consecuencia directa del proyecto que dé lugar a la expropiación
- Una vez firme la declaración de necesidad de ocupación solo se incorporan al justiprecio los **gastos de conservación, pero no las mejoras.**

PRINCIPIO DE VINCULACIÓN

Las valoraciones contenidas en las hojas de aprecio de las partes determinan el ámbito dentro del cual puede el Jurado de Expropiación fijar el precio justo de los bienes o derechos expropiados(jurisprudencia)

DECLARACIÓN DE NECESIDAD DE OCUPACIÓN:

Sirve para **identificar los bienes o titularidades patrimoniales** que van a ser expropiados. Además sirve para **identificar a los titulares** de esos bienes o derechos.

El beneficiario de la expropiación tiene que formular una relación concreta e individualizada en la que se describan, en todos los aspectos materiales y jurídicos, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación.

ACTA PREVIA A LA OCUPACIÓN

Sirve para identificar sobre el terreno los bienes o derechos que van a ser expropiados, en los procedimientos urgentes.

Es conveniente que los bienes **se describan adecuadamente** y que se deje constancia de todas aquellas circunstancias que se consideren oportunas.

Posteriormente los bienes son valorados por las partes mediante las correspondientes **hojas de precio**.

CONCEPTOS INDEMNIZABLES:

- Han de incluirse en el justiprecio **todos los daños y los perjuicios patrimoniales.**
- En el caso de las "*expropiaciones parciales*", el propietario puede solicitar de la Administración la expropiación de la totalidad de la finca si la conservación de la parte no expropiada resulta antieconómica. Si la Administración rechaza ampliar la expropiación ha de incluir en el justiprecio una partida indemnizatoria de los perjuicios que produzca la forzosa división de la finca.

MOMENTO DE LA VALORACIÓN:

- El momento de la valoración de los bienes expropiados es una cuestión de capital importancia económica ante el retraso en la determinación del justiprecio. La Ley ordena que la referencia temporal sea **la fecha de inicio del expediente de justiprecio** (Ojo con suelo rural por el efecto tasa de capitalización)
- **El expediente de justiprecio se inicia con el intento de mutuo acuerdo:**
 - El día en que el expropiado recibió el oficio para formular la hoja de aprecio o bien el momento en el que recibió el intento de mutuo acuerdo.
 - Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, el día de exposición al público del proyecto de expropiación.

Normativa de valoración aplicable

- **Ley 6/1998**, sobre régimen del suelo y valoraciones: suelo según clasificación urbanística
- **Ley 8/2007**, de suelo: situación básica del suelo rural y urbanizado (posteriormente textos refundidos TRLS y ahora TRLSRU)

ACTUALMENTE

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana (TRLSRU).
- Real decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei de solo, vixente desde o 10 de novembro de 2011 (RVLS).

CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN:

- El TRLSRU, establece los métodos de valoración en función de las **situaciones básicas del suelo** (no según la clasificación urbanística). Estas no se concretan formalmente en los planes urbanísticos por situarse en distintas esferas competenciales.
- El tasador ha de apreciar la situación básica en la que se encuentra el inmueble a valorar. Esta apreciación en determinados casos del **suelo urbano no consolidado no siempre es totalmente unívoca**, lo que implica una gran responsabilidad técnica.
- Un error en la apreciación de la situación básica del suelo invalidaría la valoración, pues los métodos y criterios valorativos son totalmente diferentes según la situación básica en la que se encuentre el suelo.

CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN:

- El valor del suelo corresponde a su **pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo** de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad.
- El suelo **se tasará según su situación (básica de rural o básica de urbanizado)** y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.
- La **tasación no tendrá en cuenta las plusvalías** que sean consecuencia directa del proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro.

SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO URBANIZADO:

- Aquel que está integrado de forma legal y efectiva en la **red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población** y cumpla una serie de requisitos (art 21.3 RDL 7/2015)
- Se podrán considerar las peculiaridades de los **núcleos tradicionales asentados en el medio rural** (o los núcleos no tradicionales pero que dispongan de servicios)

VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADO:

En la valoración de suelo en situación básica de urbanizado se utilizan **criterios basados en información de mercado**, acomodados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares.

VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL:

- En la valoración de suelo en situación básica de rural se consideran las explotaciones como **unidades de producción pertenecientes a cualquier actividad económica reglada**. No se considera en la valoración las **posibles expectativas urbanísticas del suelo**.
- Habrá que considerar **tipos de capitalización diferentes**, en función del tipo de explotación de que se trate y en función del riesgo de cada actividad en suelo rural.
- Los métodos de valoración incluyen una cierta formulación algebraica procedente del campo de las matemáticas financieras, cuyo resultado principal es la suma de progresiones geométricas.

JURISPRUDENCIA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

- **Fecha normativa de valoración:** inicio expediente precio justo
- **Coefficiente corrector de cultivos:** desaparece
- **Capitalización suelo en situación rural:** incluyen otros temas como la capitalización por el viento
- **Considerar urbanizados suelos en situación de rural:** por estar cerca malla urbana y por futuros planes urbanísticos.
- **Cálculo de la edificabilidad en suelos no edificados:** ajustes en las fórmulas establecidas en la ley

Gracias por su atención

