

# SECCIÓN PRIMERA

## JURADO REGIONAL DE VALORACIONES

Toledo, 7 de noviembre de 2024

Julia Fernández León. Arquitecta del Ayuntamiento de Torrijos

	<b>Ley 6/1998, de 13 de abril</b>	<b>Ley 8/2007, de 28 de mayo</b>	
<b>Criterio de valoración</b>	<b>CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>SITUACIÓN BÁSICA DE SUELO</b>	
<b>SECCIÓN PRIMERA</b>	<b>URBANO</b>	<b>URBANIZADO</b>	
	<b>URBANIZABLE</b>	<b>INDEMNIZACIÓN +</b>	<b>RURAL</b>
<b>SECCIÓN SEGUNDA</b>	<b>NO URBANIZABLE</b>		<b>RURAL</b>
		<b>SECCIÓN PRIMERA</b>	<b>SECCIÓN SEGUNDA</b>

# ¿qué valora la Sección Primera?

- ❑ **Suelo Urbanizado (Edificado / Sin edificar)**
- ❑ **Indemnizaciones (S. Urbanizable / S. Urbano No Consolidado)**
  - Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización
  - Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación
- ❑ **Edificaciones, Construcciones e Instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural**

# EL INFORME DE VALORACIÓN

1. PROYECTO QUE MOTIVA LA EXPROPIACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EXPROPIANTE O BENEFICIARIA
2. ANTECEDENTES
3. IDENTIFICACION DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO
4. HOJAS DE APRECIO
  - EXPROPIADO
  - ADMINISTRACIÓN EXPROPIANTE / BENEFICIARIA
5. CRITERIOS DE VALORACIÓN. MARCO LEGAL
6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO
7. ANEXOS

# I. PROYECTO QUE MOTIVA LA EXPROPIACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EXPROPIANTE / BENEFICIARIA

## **TIPOS DE PROYECTOS:**

- ✓ Ejecución de planeamiento
- ✓ Ejecución de infraestructuras
- ✓ ...

## **ADMINISTRACIÓN EXPROPIANTE:**

- ✓ Ayuntamientos
- ✓ Diputaciones Provinciales
- ✓ Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

## **BENEFICIARIAS DE LA EXPROPIACIÓN:**

- ✓ Compañías Suministradoras (energía eléctrica, energía solar, gas,...)
- ✓ ...

## 2. ANTECEDENTES

- ✓ Acuerdo de aprobación de inicio de expediente de expropiación forzosa
- ✓ Aprobación por parte de la Junta Local de Gobierno de la Hoja de Aprecio municipal
- ✓ Recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación de la Hoja de Aprecio municipal
- ✓ Requerimiento al expropiado para que formule hoja de aprecio
- ✓ Notificación de hoja de aprecio de la Administración expropiante al expropiado
- ✓ Acuerdo de la CPOTU de aprobación del expediente de expropiación mediante procedimiento de tasación conjunta
- ✓ Publicaciones en periódicos, DOCM, BOP
- ✓ ...

## 3. IDENTIFICACIÓN DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

### DATOS DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS

- Naturaleza del bien afectado: Suelo, edificación, suelo+edificación
- Referencia catastral de la finca afectada
- Superficie catastral / superficie afectada por la expropiación
- Tipo de afección: Servidumbre / pleno dominio

### DATOS URBANISTICOS

- Planeamiento vigente
- Clasificación: Urbano consolidado, urbano no consolidado, urbanizable
- Zona de Ordenación urbanística (ZOU)
- Aprovechamiento
- Calificación/uso global: Residencial, Industrial, Terciario, Dotacional
- Usos pormenorizados
- Ordenanza: edificabilidad, ocupación, altura máxima, fondo edificable,...

## 4. HOJAS DE APRECIO

### EXPROPIADO

- Fecha a la que refiere la valoración
- Criterios de valoración
- VALOR DEL BIEN EXPROPIADO

### ADMINISTRACIÓN EXPROPIANTE / BENEFICIARIA

- Fecha a la que refiere la valoración
- Criterios de valoración
- VALOR DEL BIEN EXPROPIADO

En virtud del **PRINCIPIO DE CONGRUENCIA** y vinculación de las partes a sus hojas de aprecio,

- Valor JRV < Valor de la Administración/Beneficiaria, se asume este último
- Valor JRV > Valor del expropiado, se asume este último

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN. MARCO LEGAL

### 5.1. MOMENTO AL QUE HAY QUE REFERIR LA VALORACION

Art. 34.2 TRLSRU)

- Momento de iniciación del **expediente de justiprecio individualizado**
- Exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el **procedimiento de tasación conjunta**

## 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN. MARCO LEGAL

### 5.2. LEGISLACIÓN APLICABLE

04-05-1998	09-10-2003	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones	R.D 1020/1993
09-10-2003	01-07-2007	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones	Orden ECO/805/2003
01-07-2007	27-06-2008	Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo	Orden ECO/805/2003
27-06-2008	10-11-2011	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo	Orden ECO/805/2003
10-11-2011	31-10-2015	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo	R.D 1492/2011
28-06-2013	Actualidad	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	R.D 1492/2011
31-10-2015	Actualidad	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana	R.D 1492/2011

## Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones

- ✓ Fecha de valoración → anterior a 01 de julio de 2007
- ✓ Disposición Transitoria Tercera TRLSRU

### **NO URBANIZABLE**

(art.26)

- Método de comparación
- Método de capitalización de rentas

### **URBANIZABLE**

(art. 27)

- Ponencia de valores catastrales
- Método residual dinámico

### **URBANO**

(art. 28)

- Ponencia de valores catastrales
- Método residual estático

## RDL 7/2015, de 30 de octubre TRLSRU

### **RURAL** (art. 36)

- ❑ Método de la capitalización de renta anual real o potencial

### **URBANIZADO**

#### ➤ **NO EDIFICADO** (art. 37.1)

- ❑ Método residual estático

#### ➤ **EDIFICADO** (art. 37.2)

- ❑ Tasación conjunta de suelo y edificación
- ❑ Método residual estático

## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

### SUELO URBANIZADO EDIFICADO



## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

### SUELO URBANIZADO EDIFICADO



## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

### SUELO URBANIZADO EDIFICADO

#### DATOS:

- Localización: Ciudad Real
- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
- Uso característico: Residencial
- Tipología: Vivienda plurifamiliar
- Superficie parcela: 2.000 m<sup>2</sup>
- Superficie construida: 400 m<sup>2</sup> (CINE DE VERANO)
- Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

El valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- Tasación conjunta de suelo y edificación
- Método residual estático

## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

### ❑ TASACIÓN CONJUNTA DE SUELO Y EDIFICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN (art. 24.I RVLS)

**ESTUDIO DE MERCADO.-** Conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a SEIS muestras comparables.

**Condiciones de equivalencia básica:** localización, uso, configuración geométrica de la parcela, tipología, parámetros urbanísticos, superficie, antigüedad, estado de conservación, calidad de la edificación, fecha de toma de datos del comparable,...

---

**TÉCNICAS DE HOMOGENEIZACIÓN.-** Cuando no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de equivalencia básica.

**Coeficientes correctores:** localización, uso, tipología, antigüedad, estado de conservación, calidad de la edificación, coeficiente de ajuste al mercado

## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

- ❑ **TASACIÓN CONJUNTA DE SUELO Y EDIFICACIÓN**  
MÉTODO DE COMPARACIÓN (art. 24.I RVLS)

### ESTUDIO DE MERCADO

- Valor medio de muestras comparables: 850 €/m<sup>2</sup>c (NAVES Y LOCALES)
- Valor homogeneizado: 1.050 €/m<sup>2</sup>c (CINE-ESPECTÁCULOS)

**VALOR DEL BIEN EXPROPIADO = 1.050 €/m<sup>2</sup>c x 400 m<sup>2</sup>c = 420.000 €**

## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

- ❑ **VALOR DEL SUELO SIN CONSIDERAR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**  
MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (art. 22 RVLS)

$$VS = E \times VRS$$

**VRS:** VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m<sup>2</sup>c)

- **Vv:** Valor en venta (€/m<sup>2</sup>c) → Estudio de mercado / Técnicas de homogeneización
- **Vc:** Valor de la construcción (€/m<sup>2</sup>c) → Normas para el cálculo de presupuestos de referencia de ejecución material fijadas anualmente por el COACM
- **K:** Coeficiente que pondera los gastos de la actividad de promoción inmobiliaria

$$VRS = Vv / K - Vc$$

**E:** EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)

**VS:** VALOR DEL SUELO (€/m<sup>2</sup>s)

**VALORACIÓN BIEN EXPROPIADO: (VS (€/m<sup>2</sup>s) x Superficie (m<sup>2</sup>s))**

## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

- ❑ **VALOR DEL SUELO SIN CONSIDERAR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**  
MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO (art. 22 RVLS)

$$VS = E \times VRS$$

**VRS:** VALOR DE REPERCUSIÓN (€/m<sup>2c</sup>)

- Valor en venta homogeneizado (€/m<sup>2c</sup>) → **V<sub>v</sub> = 1.500 €/m<sup>2c</sup>** (RESIDENCIAL)
- Valor de la construcción (€/m<sup>2c</sup>) → **V<sub>c</sub> = 830 €/m<sup>2c</sup>**
- **K:** Coeficiente que pondera los gastos de la actividad de promoción inmobiliaria

$$VRS = V_v / K - V_c = 1.500 \text{ €/m}^2c / 1,40 - 830 \text{ €/m}^2c = 241,43 \text{ €/m}^2c$$

**E:** EDIFICABILIDAD MEDIA DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO: **2,00 m<sup>2c</sup>/m<sup>2s</sup>**

**VS:** VALOR DEL SUELO (€/m<sup>2s</sup>) = 2,00 m<sup>2c</sup>/m<sup>2s</sup> x 241,43 €/m<sup>2c</sup> = 482,86 €/m<sup>2s</sup>

**VALORACIÓN BIEN EXPROPIADO:** 482,86 €/m<sup>2s</sup> x 2.000 m<sup>2s</sup> = **965.720 €**

## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

- ❑ TASACIÓN CONJUNTA DE SUELO Y EDIFICACIÓN **420.000 €**
- ❑ VALOR DEL SUELO SIN CONSIDERAR LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: **965.720 €**

**VALORACIÓN BIEN EXPROPIADO:**  
**965.720 € + premio de afección**

## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

### PRINCIPALES DIFICULTADES

#### LEGISLACIÓN

- Valorar piezas separadas de un mismo proyecto con normativa diferente o en años diferentes

#### EJEMPLO:

- Localización: Toledo
- Tipología: Vivienda plurifamiliar
- Vv: 1.200 €/m<sup>2c</sup>
- Vc: 815 €/m<sup>2c</sup>

#### Orden ECO 805/2003 (Fecha de valoración 2011)

$$F = VM \times (1 - b) - \sum Ci = 1.200 \text{ €/m}^2c \times (1 - 0,18) - 815 \text{ €/m}^2c = \mathbf{169 \text{ €/m}^2c}$$

#### R.D 1492/2011 (Fecha de valoración 2012)

$$VR = Vv/1,40 - Vc = 1.200 \text{ €/m}^2c / 1,40 - 815 \text{ €/m}^2c = \mathbf{42,14 \text{ €/m}^2c}$$

## 6. EXÁMEN TÉCNICO DE LA PIEZA DE JUSTIPRECIO

### PRINCIPALES DIFICULTADES

#### ESTUDIOS DE MERCADO

- Realizar estudios de mercado cuando la fecha a la que hay que referir la valoración no es la fecha actual
- Identificar correctamente los testigos obtenidos de portales inmobiliarios
- Falta de testigos comparables en municipios de escasa población
- Falta de testigos cuando el uso no es el residencial

#### EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO

- Si el planeamiento adjudica edificabilidad en función de la ocupación, del fondo máximo edificable y altura máxima, en vez de un coeficiente.