



Índice general

PRESENTACIÓN	23
PRÓLOGO	25
AGRADECIMIENTOS	27
INTRODUCCIÓN	29
1 Antecedentes.....	29
2 Contenido.....	30
3 Finalidad	32
I NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	33
1 Competencias en materia de urbanismo y valoración del suelo	33
2 Normativa estatal de suelo y urbanismo	36
2.1 Texto refundido de la Ley de Suelo, R.D.L. 2/2008.....	36
2.1.1 Cuestionamiento de la ley.....	39
2.1.2 Inseguridad jurídica.....	40
2.1.3 Inaplicabilidad del método de comparación para determinar el valor del suelo urbanizado	43
2.2 Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, 1492/2011.....	46
2.3 Normativa Estatal Supletoria	46
2.3.1 Reglamento de Planeamiento	46
2.3.2 Reglamento de Gestión Urbanística	46
2.3.3 Reglamento de Disciplina Urbanística	47
2.4 R. D. 1093/1997. Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.....	47

3	Normativa autonómica	47
4	Otras normas no urbanísticas que resultan de aplicación en la valoración	54
II	CONCEPTOS URBANÍSTICOS	57
1	Concepto de aprovechamiento urbanístico	57
2	Determinación del aprovechamiento medio / tipo	58
2.1	Andalucía (artículo 60 de la ley 7/2002)	59
2.2	Aragón (artículo 130 de la ley 3/2009)	59
2.3	Canarias (artículo 60 del RDL 1/2000)	60
2.4	Cantabria (artículo 125 de la ley 2/2001)	61
2.5	Castilla-la Mancha (artículo 71 del RDL 1/2010)	62
2.6	Castilla y León (artículo 39 de la ley 5/1999)	63
2.7	Cataluña (artículo 36 del Decreto 305/2006 y reglamento del RDL 1/05) ..	64
2.8	Extremadura (artículo 34 de la ley 15/2001)	66
2.9	Galicia (artículos 113 y 114 de la Ley 9/2002)	67
2.10	Madrid (artículos 84 y 85 de la ley 9/2001)	68
2.11	Murcia (artículos 99, 101 y 170.3.b, del DL 1/2005)	70
2.12	Navarra (artículos 102 y 103 de la ley foral 35/2002)	72
2.13	País Vasco (artículo 35 de la ley 2/2006)	72
2.14	La Rioja (artículo 127 de la ley 5/2006)	74
2.15	Comunidad Valenciana (artículo 56 de la ley 16/2005)	74
3	Coefficientes de uso y tipología	76
4	Cálculo práctico del aprovechamiento medio/tipo	77
4.1	Determinar el aprovechamiento medio del área de reparto en suelo urbano (Ejemplo 1)	77
4.2	Determinar el aprovechamiento medio del área de reparto en suelo urbano (Ejemplo 2)	79
4.3	Determinar el aprovechamiento medio del área de reparto en suelo urbanizable (Ejemplo 3)	81
5	Sistemas de actuación	85
III	LA REPARCELACIÓN	89
1	Concepto de reparcelación	89
2	Objeto de la reparcelación	90
3	Normas generales	90
3.1	Unidad reparcelable	91

4	Contenido del proyecto de reparcelación	93
5	Fincas aportadas a la reparcelación. Definición de derechos	96
5.1	Ámbito de actuación.....	96
5.2	Derechos y cargas de las fincas aportadas	96
5.2.1	Derechos reales.....	97
6	Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes	106
6.1	Supuestos excluidos de la redistribución material o física.....	106
6.1.1	Terrenos edificados con arreglo al planeamiento.....	106
6.1.2	Terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, en determinados supuestos.....	107
6.1.3	Terrenos no edificados, cuando concurren determinados r equisitos	107
6.2	Reglas de adjudicación.....	108
6.3	Compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación	109
7	Operaciones de distribución de beneficios y cargas	109
8	Inscripción del proyecto de reparcelación	110
9	Procedimientos abreviados en la reparcelación	112
9.1	La reparcelación voluntaria.....	112
9.2	La reparcelación económica.....	112
9.3	La normalización de fincas	113
10	Proyecto de urbanización	114
11	Gastos de urbanización	115
IV	LA VALORACIÓN SEGÚN LA LEY DE SUELO Y SU REGLAMENTO	117
1	Ámbito del régimen de valoraciones	117
2	La transformación del suelo	118
3	Criterios generales para la valoración de inmuebles	120
4	Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural	123
5	Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración	125
6	Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo	125
7	Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado	127
8	Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación	130

9	Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación	130
10	Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización	132
11	Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas	133
12	Determinación de los parámetros necesarios a efectos de realizar la equidistribución de beneficios y cargas en la reparcelación	133
12.1	Determinación de los coeficientes de ponderación entre usos de un ámbito urbanístico sujeto a reparcelación	134
12.1.1	Consideraciones generales	134
12.1.2	Aprovechamiento bajo rasante	136
12.1.3	Metodología empleada	136
12.1.3.1	Determinación del contenido urbanístico desglosado por usos.	137
12.1.3.2	Estimación de los costes de construcción y gastos de la promoción.	138
12.1.3.3	Estimación del valor de mercado del inmueble a promover.	147
12.1.3.4	Determinación del margen de beneficio del promotor	175
12.1.3.5	Cálculo del valor de mercado del inmueble	177
12.2	Determinación del porcentaje de permuta de aprovechamiento por los costes derivados de la ejecución del planeamiento	188
12.2.1	Fórmulas de cálculo según que los propietarios permuten derechos o no	188
12.2.2	Cálculo del porcentaje de permuta de aprovechamiento por costes derivados de la ejecución del planeamiento	190
12.3	Cálculo de las indemnizaciones económicas sustitutorias a que hubiera lugar por no participar en el desarrollo urbanístico.	192
13	Valoración de derechos reales y otros derechos indemnizatorios en la reparcelación	193
13.1	Consideraciones generales	194
13.2	Casos a tener en cuenta en el proyecto de reparcelación	197
13.2.1	Extinción del derecho por falta de subrogación real	197
13.2.2	Extinción por incompatibilidad urbanística	197
13.3.3	Supuesto de incompatibilidad civil	197
13.3.4	Régimen aplicable a las servidumbres prediales y arrendamientos.	198
13.3	Clasificación de los derechos reales y otros derechos	198
13.3.1	Derechos reales de goce y disfrute	198
13.3.2	Derechos reales de garantía	198
13.3.3	Derechos reales de adquisición preferente	198

13.4	Criterios de valoración de los derechos reales	199
13.4.1	La nuda propiedad, el usufructo, el uso y la habitación	199
13.4.1.1	Valoración del usufructo y la nuda propiedad	199
13.4.1.1.1	Procedimiento 1	200
13.4.1.1.2	Procedimiento 2	201
13.4.1.1.3	Procedimiento 3	202
13.4.1.2	Valoración del uso y la habitación	205
13.4.1.2.1	Procedimiento 1	205
13.4.1.2.2	Procedimiento 2	205
13.4.2	La servidumbre	205
13.4.2.1	Valoración de servidumbre de gasoducto	208
13.4.2.2	Valoración de servidumbre de tendido aéreo de energía eléctrica	208
13.4.3	Los censos	209
13.4.3.1	Censo enfiteútico	209
13.4.3.2	Censo consignativo	209
13.4.3.3	Censo reservativo	210
13.4.3.4	Redención del censo	210
13.4.4	El derecho de superficie	210
13.4.4.1	Valoración de un edificio o elemento de edificio construido en ejercicio de un derecho de superficie sobre un terreno propiedad de un tercero	211
13.4.4.1.1	Procedimiento 1	211
13.4.4.1.2	Procedimiento 2	215
13.4.4.2	Valoración de un derecho de superficie sobre un edificio o elemento de edificio	217
13.4.4.3	Valoración de un derecho de superficie sobre un determinado terreno	218
13.4.4.4	Valoración de un terreno sobre el que está constituido un derecho de superficie	218
13.4.5	Derecho de vuelo o sobreedificación y subedificación	219
13.4.6	La concesión administrativa	219
13.4.6.1	Valoración de un edificio o elemento de edificio construido o a construir para la hipótesis de edificio terminado sobre los que está constituida una concesión administrativa	220
13.4.6.1.1	Procedimiento 1	220
13.4.6.1.2	Procedimiento 2	221
13.4.6.2	Valoración de una concesión administrativa sobre un edificio o elemento de un edificio	221

13.4.6.3	Valoración de una concesión administrativa sobre un terreno.....	221
13.4.6.4	Valoración de un terreno sobre el que está constituido una concesión administrativa	222
13.4.7	La hipoteca	222
13.4.8	La anticresis	222
13.4.9	El tanteo.....	222
13.4.10	El retracto	222
13.4.11	La opción de compra.....	223
13.4.12	Limitaciones del dominio	223
13.4.13	El compromiso de compra a plazos	224
13.4.14	El tiempo compartido sobre inmuebles.....	224
13.4.15	El arrendamiento	225
13.4.15.1	Arrendamientos rústicos	225
13.4.15.2	Arrendamientos urbanos	227
13.4.15.3	Derecho al retorno.....	227
13.4.15.4	Indemnización por diferencia de rentas.....	228
13.4.15.5	Indemnización a favor del precarista.....	231
13.4.16	El derecho de traspaso	231
13.4.17	Otras indemnizaciones.....	232
13.4.17.1	Viviendas, locales, garajes y cualquier inmueble en uso, que no estén en explotación	232
13.4.17.2	Locales de negocios y actividades industriales	232
V	EJEMPLO DE VALORACIÓN DE PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	237
1	Descripción del proyecto de reparcelación	237
2	Análisis de la estructura de la propiedad en el sus-n-06	241
3	Ficha tipo de las fincas de aportación	242
4	Identificación y valoración de los derechos a indemnizar y cargas ...	243
4.1	Identificación de derechos y cargas.....	243
4.2	Valoración de las indemnizaciones y cargas.....	243
5	Relación de operaciones jurídico-registrales	254
6	Determinación del aprovechamiento subjetivo de cada propietario.....	255
7	Valoración de las parcelas de resultado	256
7.1	Determinación del contenido urbanístico de las parcelas de resultado.....	256
7.1.1	Parcelas de uso residencial plurifamiliar (mercado libre): R-1 a R-8.....	257
7.1.2	Parcelas de uso residencial plurifamiliar: VP-1, VP-2 y VP-3	258

7.1.3	Parcela de uso residencial unifamiliar U_{PA}	259
7.1.4	Parcelas de uso residencial unifamiliar: $U_{AD}-1$, $U_{AD}-2$, $U_{AD}-3$ y $U_{AD}-4$	259
7.1.5	Parcela de uso terciario (comercial y oficina) T	259
7.1.6	Parcelas de uso industrial: I-1, I-2, I-3 y I-4	260
7.2	Estimación de los costes de construcción y gastos de la promoción.	260
7.2.1	Costes inherentes al solar	260
7.2.2	Coste de ejecución material	260
7.2.3	Gastos generales y beneficio industrial	261
7.2.4	Honorarios profesionales	261
7.2.5	Gastos fiscales	261
7.2.6	Gastos de promoción	261
7.2.7	Gastos de financiación	262
7.2.8	Gastos de comercialización	262
7.3	Estimación del valor de mercado del inmueble a promover	262
7.3.1	Valor de venta del producto inmobiliario localizado en las parcelas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7 y R-8	262
7.3.1.1	Valor de venta de la vivienda plurifamiliar	263
7.3.1.2	Valor de venta del local comercial localizado en las parcelas R-1 a R-8	268
7.3.1.3	Valor de venta de la plaza de aparcamiento	271
7.3.1.4	Valor de venta de trastero	273
7.3.2	Valor posible de venta de la vivienda unifamiliar	275
7.3.2.1	Valor de venta de la vivienda unifamiliar pareada U_{PA}	277
7.3.2.2	Valor de venta de la vivienda unifamiliar adosada: $U_{AD}-1$, $U_{AD}-2$, $U_{AD}-3$ y $U_{AD}-4$	281
7.3.3	Valor del producto inmobiliario en las parcelas de vivienda protegida VP-1, VP-2, y VP-3	284
7.3.3.1	Valor de venta de la vivienda protegida	284
7.3.3.2	Valor de venta del local comercial	286
7.3.3.3	Valor de venta de la plaza de aparcamiento y trastero protegidos. ...	287
7.3.4	Valor de venta del producto inmobiliario de la parcela de uso terciario T	287
7.3.4.1	Valor de venta del uso comercial	287
7.3.4.2	Valor de venta del uso de oficinas	289
7.3.4.3	Valor de venta de la plaza de aparcamiento	293
7.3.5	Valor de venta del uso industrial	295
7.4	Estimación del margen del beneficio del promotor	303

7.5	Gastos de urbanización y otros gastos derivados de la ejecución del planeamiento	304
7.6	Valor de repercusión del suelo	307
7.6.1	Valor de las parcelas residenciales plurifamiliares R-1 a R-8	307
7.6.1.1	Valor de las parcelas R-1, R-2, R-3, R-4 y R-5	308
7.6.1.2	Valor de las parcelas R-6, R-7 y R-8	310
7.6.1.3	Valor de la parcela unifamiliar pareada U_{PA}	312
7.6.1.4	Valor de la parcela unifamiliar adosada U_{AD}^{-1} , U_{AD}^{-2} , U_{AD}^{-3} y U_{AD}^{-4} ...	314
7.6.1.5	Valor de las parcelas residenciales de viviendas de protección oficial VP-1, VP-2, y VP-3	315
7.6.1.6	Valor de la parcela de uso terciario T	318
7.6.1.7	Valor de las parcelas industriales I-1, I-2, I-3 y I-4	321
7.7	Resumen de los valores de repercusión del suelo de las parcelas de resultado	322
7.8	Resumen de los valores de las parcelas lucrativas	323
8	Determinación de los coeficientes de ponderación real entre usos	324
9	Determinación de la indemnización económica sustitutoria para el supuesto de que los propietarios no reciban el aprovechamiento urbanístico que les corresponde	325
10	Determinación de la indemnización económica sustitutoria para los propietarios que no participan en la promoción del sector	326
11	Adjudicación de parcelas lucrativas	327
12	Equidistribución del beneficio entre los propietarios del ámbito urbanístico	328
13	Adjudicación de las parcelas por propietario	329
14	Cuenta de liquidación provisional por propietarios	329
15	Cuenta de liquidación provisional por parcelas lucrativas	331
16	Cuenta de liquidación provisional por propietario y por parcela	331
17	Ficha tipo de las parcelas de resultado	332

EJEMPLOS

Ejemplo 1.	Determinación del aprovechamiento medio del área de reparto en suelo urbano	77
Ejemplo 2.	Determinación del aprovechamiento medio del área de reparto en suelo urbano	79
Ejemplo 3.	Determinación del aprovechamiento medio del área de reparto en suelo urbanizable	81
Ejemplo 4.	Determinación de la edificabilidad media	126

Ejemplo 5.	Determinación del contenido urbanístico	137
Ejemplo 6.	Determinación de los costes inherentes al suelo	140
Ejemplo 7.	Determinación de los honorarios profesionales y gastos fiscales	143
Ejemplo 8.	Valor de venta de la vivienda plurifamiliar	147
Ejemplo 9.	Valor de venta de la vivienda unifamiliar	153
Ejemplo 10.	Precio máximo de venta de la vivienda de protección oficial de régimen general	158
Ejemplo 11.	Valor de venta del uso comercial	158
Ejemplo 12.	Valor de venta del uso de oficina	161
Ejemplo 13.	Valor de venta del uso industrial	165
Ejemplo 14.	Valor de venta de la plaza de aparcamiento	171
Ejemplo 15.	Valor de venta de la plaza de trastero	173
Ejemplo 16.	Valor de repercusión del suelo de la vivienda plurifamiliar	178
Ejemplo 17.	Valor de repercusión del suelo de la vivienda unifamiliar	179
Ejemplo 18.	Valor de repercusión del uso comercial.....	181
Ejemplo 19.	Valor de repercusión del uso de oficina.	182
Ejemplo 20.	Valor de repercusión del uso industrial	183
Ejemplo 21.	Valor de repercusión del suelo de la plaza de aparcamiento	184
Ejemplo 22.	Valor de repercusión del suelo de trastero	186
Ejemplo 23.	Derecho urbanístico de un propietario incluido en un Sector	189
Ejemplo 24.	Porcentaje de participación del propietario que no permuta derechos	189
Ejemplo 25.	Gastos imputables al propietario que no permuta derechos.....	190
Ejemplo 26.	Valoración del usufructo temporal y nuda propiedad.....	201
Ejemplo 27.	Valoración del usufructo vitalicio y la nuda propiedad	201
Ejemplo 28.	Valoración de un edificio sobre el que está constituido un derecho de superficie	214
Ejemplo 29.	Valoración de un edificio sobre el que está constituido un derecho de superficie	215
Ejemplo 30.	Valoración del derecho de superficie sobre un edificio o elemento de edificio	217
Ejemplo 31.	Valoración de una concesión administrativa de un edificio o elemento de edificio	220
Ejemplo 32.	Valoración de arrendamiento rústico	226
Ejemplo 33.	Valoración de arrendamiento urbano	231

ANEXOS	335
Anexo I. Estimación de los honorarios facultativos y de los gastos fiscales y de promoción referidos al coste de ejecución material y al coste de ejecución por contrata	336
Anexo II. Tabla del porcentaje de permuta de aprovechamiento urbanístico por gastos derivados del planeamiento: urbanización, gestión del sistema, indemnizaciones, etc.....	338
Anexo III. Tabla de la indemnización económica para los propietarios que no participan en la promoción urbanística	342
Anexo IV. Cuadros y planos utilizados en el ejemplo de valoración de un proyecto de reparcelación	346
Cuadro nº 1. Adjudicación de parcelas lucrativas.....	346
Cuadro nº 2. Distribución del beneficio entre los propietarios del ámbito urbanístico	347
Cuadro nº 3. Adjudicación de parcelas lucrativas por propietario	348
Cuadro nº 4. Cuenta de liquidación provisional por propietarios.....	349
Cuadro nº 5. Cuenta de liquidación provisional por parcelas lucrativas	350
Cuadro nº 6. Cuenta de liquidación provisional por propietario y por parcela	351
Plano fincas de aportación	352
Plano de superposición: fincas de aportación y fincas de resultado	353
Plano de fincas de resultado	354
Anexo V. Coeficiente corrector de las edificaciones en función de la antigüedad y la conservación	355
Anexo VI. Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones...	356
Anexo VII. Tablas de probabilidad de esperanza de vida al origen y tablas Suizas de esperanza de vida	357
BIBLIOGRAFÍA	359

FIGURAS

Figura 1. Legislación autonómica de carácter general de urbanismo	47
Figura 2. Legislación autonómica parcial de urbanismo	52
Figura 3. Cuadro de homogeneización de aprovechamiento, ejemplo 1	79
Figura 4. Cuadro de coeficientes de edificabilidad, ejemplo 2	79
Figura 5. Cuadro de homogeneización de aprovechamiento, ejemplo 2.....	80
Figura 6. Cuadro de homogeneización de aprovechamiento, ejemplo 3	81
Figura 7. Sistemas de actuación en las comunidades autónomas	86

Figura 8.	Derechos reales de goce y disfrute	98
Figura 9.	Derechos reales de garantía	104
Figura 10.	Derechos reales de adquisición preferente.....	105
Figura 11.	Otros derechos	105
Figura 12.	Situaciones consideradas en la transformación del suelo	118
Figura 13.	Esquema de la transformación del suelo.....	119
Figura 14.	Cálculo de la edificabilidad media de un ámbito espacial homogéneo	127
Figura 15.	Usos, edificabilidades y aprovechamiento de un sector urbanístico	137
Figura 16.	Cálculo de los honorarios del notario y registrador de la propiedad.....	140
Figura 17.	Síntesis de gastos fiscales	143
Figura 18.	Incremento de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles	145
Figura 19.	Prima de riesgo en función del tipo de inmueble	176
Figura 20.	Margen de beneficio del promotor según el tipo de inmueble	176
Figura 21.	Valores de repercusión de venta del producto terminado y valores de repercusión del suelo de los distintos usos	187
Figura 22.	Determinación de los coeficientes de ponderación entre los usos del sector.....	187
Figura 23.	Valor de la servidumbre en función del valor intrínseco y el valor de fraccionamiento	207
Figura 24.	Porcentajes fijados para determinar la tasa anual mínima	230
Figura 25.	Zonificación y usos definidos en el planeamiento	238
Figura 26.	Coefficientes de ponderación establecidos en el PGOU	239
Figura 27.	Aprovechamiento y edificabilidad de las parcelas de resultado	240
Figura 28.	Cuadro resumen de fincas aportadas y titularidad	242
Figura 29.	Ficha tipo de las fincas de aportación	242
Figura 30.	Cuadro resumen de derechos y cargas de las fincas de aportación.....	243
Figura 31.	Cuadro resumen de operaciones jurídico-registrales del proyecto de reparcelación.....	254
Figura 32.	Cuadro resumen de distribución del aprovechamiento subjetivo por propietario	256
Figura 33.	Determinación del contenido urbanístico de las parcelas R-1 a R-8.....	257
Figura 34.	Determinación del contenido urbanístico de las parcelas VP-1, VP-2 y VP-3	259
Figura 35.	Cualidades intrínsecas de la vivienda plurifamiliar	263

Figura 36.	Cualidades extrínsecas de la vivienda plurifamiliar	264
Figura 37.	Determinación del valor de repercusión de venta de la vivienda Plurifamiliar	265
Figura 38.	Cualidades intrínsecas de valor del uso comercial en parcela residencial	268
Figura 39.	Cualidades extrínsecas de valor del uso comercial en parcela Residencial	268
Figura 40.	Determinación del valor de repercusión de venta del local en parcela residencial	269
Figura 41.	Determinación del valor de repercusión de venta de la plaza de aparcamiento en parcela residencial	272
Figura 42.	Determinación del valor de repercusión de venta de trastero en parcela residencial	273
Figura 43.	Cualidades intrínsecas de la vivienda unifamiliar	275
Figura 44.	Cualidades extrínsecas de la vivienda unifamiliar	277
Figura 45.	Cualidades de valor intrínsecas de la nave industrial	295
Figura 46.	Cualidades de valor intrínsecas de la oficina en nave industrial	296
Figura 47.	Cualidades de valor extrínsecas del uso industrial	296
Figura 48.	Determinación del valor de repercusión de venta del uso industrial	297
Figura 49.	Resumen de los valores de repercusión de venta de las parcelas de resultado	303
Figura 50.	Margen de beneficio del promotor según el tipo de inmueble y la deuda pública	304
Figura 51.	Indemnizaciones considerada en el proyecto de reparcelación	306
Figura 52.	Desglose de las cargas urbanísticas	306
Figura 53.	Distribución de las cargas urbanísticas por propietario	306
Figura 54.	Resumen de los valores de repercusión del suelo	322
Figura 55.	Valor de las parcelas de resultado	323
Figura 56.	Determinación de los coeficientes de ponderación real entre usos	324
Figura 57.	Indemnización económica sustitutoria para los propietarios que no participan en la promoción del sector	326
Figura 58.	Cuadro de adjudicación de parcelas lucrativas	327
Figura 59.	Cuadro de distribución del beneficio entre los propietarios del ámbito urbanístico	328
Figura 60.	Cuadro de adjudicación de parcelas por propietario	329
Figura 61.	Cuadro de la cuenta de liquidación provisional por propietario	330
Figura 62.	Cuadro de la cuenta de liquidación provisional por parcelas	331

Figura 63.	Cuadro de la cuenta de liquidación provisional por propietario y por parcela	332
Figura 64.	Ficha tipo de las parcelas de resultado	332