

**ANEXO 5. INFORME DE VALORACIÓN A EFECTOS DEL
CÁLCULO DE LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.
EXPRESIÓN DEL VALOR EN €/M²T DE PARCELA NETA
SIN URBANIZAR.**

El presente Informe de Valoración se elabora a efectos de cálculo de las diferencias de adjudicación, expresado en valor de €/m² de parcela neta sin urbanizar. Regirá el mismo para la valoración de toda diferencia de adjudicación y para la monetización de aprovechamientos.

* **Norma y momento de valoración.**

Conforme al artículo 21 de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008, sobre ámbito del régimen de valoraciones:

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las **operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística** en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados. (...)"

Como "operaciones de reparto de beneficios y cargas y otras precisas para la ejecución" destacamos las valoraciones de diferencias de adjudicación y las precisas para la determinación de las sustitutivas o de monetización del excedente de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante en concepto de rescate de plusvalías urbanísticas (10% del Aprovechamiento Tipo).

En cuanto al concreto momento al de deben entenderse referidas las valoraciones, el mismo precepto dice:

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

La iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de equidistribución tiene lugar con el sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación, tal y como establecen los artículos 173.2 y 177 de la LUV y 405 y 416 del ROGTU. A este momento, pues, habrán de venir referidas las valoraciones.

* **Reglas de valoración.**

El art. 10 del RD-Ley 6/2010, de 9 de abril, sobre medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, renovó la prórroga sobre excepciones a la aplicación de los nuevos criterios de valoración de suelo (los establecidos en la Ley del suelo de 20 de junio de 2008) en los siguientes términos:

“Uno. Se modifica el apartado 2 de la disposición transitoria tercera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (RCL 2008, 1260) , que queda redactado así:

«2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de aquélla, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998, 959) , sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo (RCL 2003, 1320) , siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, sin han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros.

De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, las reglas a que se refiere el párrafo anterior serán de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2011».”

Conforme al artículo 1.4 de la Ley 10/2003 citada,

El artículo 27 (de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, queda redactado de la siguiente forma:

«1. 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.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

2. El valor del suelo urbanizable, no incluido por el planeamiento en los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior y hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la legislación urbanística, se determinará en la forma establecida para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística».

* Ponencia catastral de Tibi

La Ponencia Catastral de Tibi data de abril de 2004, por lo que está plenamente vigente, y resulta, por lo dicho, aplicable a esta valoración.

Traemos a colación la doctrina del TS sobre el particular, tal como quedó enunciada en la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6), de 22 septiembre 2008, FJ 8º:

(...) el punto crucial estriba aquí, sin duda, en determinar si la valoración de acuerdo con las ponencias catastrales, que es el método primariamente previsto por los citados arts. 27 y 28, puede y debe ser evitada por el mero hecho de que el Jurado Provincial de Expropiación considere que arroja un valor muy alejado del valor real del mercado. Ambos preceptos utilizan exactamente la misma formulación para establecer las condiciones en que no procede la valoración de acuerdo con las ponencias catastrales: "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". Es claro que, en el presente caso, no cabe hablar de "inexistencia", ya que había ponencias catastrales; y tampoco de "modificación de las condiciones urbanísticas", ya que no consta que hubiera ninguna modificación de la clasificación del suelo con posterioridad a la aprobación de las ponencias catastrales. Por ello, el único modo de evitar su aplicación es entender que hubo "pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales".

Como se dijo más arriba, es pacífico que las ponencias catastrales habían sido revisadas poco más de dos años antes de la iniciación del expediente de fijación del justiprecio: se habían aprobado el 26 de junio de 1995, con efectos a partir del 1 de enero de 1996. Ello significa que una pérdida de vigencia formal no se había producido, pues estaba muy lejos de haber transcurrido el plazo máximo de diez años que el art. 28.3 de la Ley del Catastro Inmobiliario (RCL 2004, 599) establece para la revisión de las ponencias catastrales. De aquí que, para llegar a la conclusión querida por el recurrente, haya que entender la expresión "pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales" en un sentido puramente material o fáctico; es decir, habría que entenderla como inadecuación de facto al valor del mercado. Ocurre, sin embargo, que esta Sala ha rechazado tal interpretación, como se desprende de sus sentencias de 24 de enero de 2005 (RJ 2005, 4099) y 30 de enero de 2008. Dicha interpretación supondría aceptar que cabe apartarse del método de valoración legalmente previsto cuando éste arroje un resultado alejado del valor que se tiene por real, que es exactamente lo contemplado por el art. 43 LEF (RCL 1954, 1848); pero ello no es posible porque, como es sabido, el art. 23 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (RCL 1998, 959) lo impide expresamente cuando dispone: "A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en la presente Ley, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime."

A mayor abundamiento, no está de más añadir que la citada interpretación de la expresión "pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales" como inadecuación de facto al valor del mercado tropezaría, aun si no existiera el mencionado art. 23, con una grave dificultad: ¿cuán grande habría de ser la desviación del valor del mercado para tener a las ponencias catastrales por inaplicables? Es evidente que este interrogante no tendría respuesta fácil en ausencia de una intervención del legislador.

Por todo ello, no ha habido infracción de los arts. 27 y 28 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (RCL 1998, 959), de modo que este motivo del recurso de casación debe ser desestimado.



Fase 3. Suelo neto y urbanizado:

Terrenos que tienen la condición de solar por haberse llevado a cabo las cesiones correspondientes y haberse ejecutado la urbanización de los mismos, figurando incluidos en la Base de Datos Catastral como parcelas netas resultantes de estos procesos. En el listado de Áreas de Valor figura con el nombre de tramo: PARCELA URBANIZADA y en el cuadro se refleja la edificabilidad neta de las parcelas identificándose como F3.

En aquellas zonas en las que aún no se ha completado la gestión urbanística, a medida que se desarrolle dicha gestión conforme al Planeamiento previsto, se realicen en firme las cesiones correspondientes y se incluyan en la Base de Datos Catastral las parcelas netas resultantes, se aplicarán a esas zonas los valores indicados en el Documento 5 Listado de Áreas de Valor en las fases sucesivas y con los parámetros que en él se señalan.

3.4.5. Campos de aplicación de los coeficientes correctores del valor del suelo.

Los coeficientes correctores del valor del suelo que serán tenidos en cuenta en la valoración individualizada de las fincas quedan definidos en la Norma 10 NTV93, siendo su campo de aplicación el que se fija a continuación.

1) Coeficientes correctores en la valoración por unitario.

Con carácter general, estos coeficientes **no serán de aplicación** en los suelos que se relacionan a continuación, con independencia de los usos a los que puedan ser destinados:

- a) Suelos clasificados como urbanos, incluidos en unidades de ejecución, o de actuación, o en áreas cuyo planeamiento quede diferido, mientras no hayan finalizado su proceso de gestión urbanística, excepción hecha de la urbanización.
- b) Terrenos clasificados como urbanizables, siempre que no hayan finalizado su proceso de gestión urbanística, excepción hecha de la urbanización.

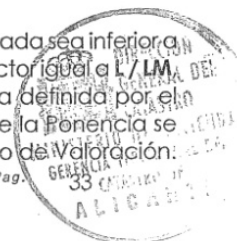
Coefficiente A. PARCELAS CON VARIAS FACHADAS A VÍA PÚBLICA: Para la valoración de parcelas con más de una fachada que formen una o más esquinas, se aplicarán los siguientes coeficientes:

- A1. Dos fachadas que formen esquina: 1,10.
- A2. Tres o más fachadas que formen dos o más esquinas: 1,15.

CAMPO DE APLICACIÓN: Parcelas edificadas y sin edificar, en suelo ordenado para edificación en manzana cerrada o agrupación tradicional, uso residencial, clase vivienda colectiva o unifamiliar de carácter urbano.

En los tramos de valoración por repercusión, se aplicarán únicamente a aquellos bienes inmuebles que formen esquina y que tengan 2 o más fachadas.

Coefficiente B. LONGITUD DE FACHADA: En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM , no inferior a 0,6, siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento o, en su defecto, por la presente Ponencia. En el callejero de la Ponencia se recogen, las longitudes mínimas de fachada consideradas para cada tramo de valoración:



El valor correspondiente al suelo urbanizable y Unidades de Ejecución mencionados (apdo. 3.4.4.5 de la Ponencia transcrito, queda establecido en el Listado de Áreas de valor en 15€/m² de parcela bruta. El mencionado valor, por lo expuesto anteriormente, no incluye coste de urbanización.



MINISTERIO DE HACIENDA

DELEGACIÓ D'ECONOMIA I HISENDA A LA COMUNITAT VALENCIANA - ALACANT

GERÈNCIA TERRITORIAL DEL CADASTRE DE ALACANT

DELEGACION DE ECONOMIA Y HACIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA - ALICANTE

GERENCIA TERRITORIAL DEL CADASTRO DE ALICANTE

DIRECCION GENERAL DEL CADASTRO

GERENCIA TERRITORIAL: 032 Alicante ENTIDAD MENOR.....: MBR5: 93,760000 VRB:
 MUNICIPIO.....: 129 TIBI POLIGONO DE VALORACION: 300 S.A.U.resid (Terol,Cruz Maig MBC4: 405,680000 VUB: 60,000000
 AÑO APROBACION.....: 2.004

RELACION DE VIAS PUBLICAS Y TRAMOS. DATOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL SUELO

LOCALIZACION C.VIA TR. SG	VIA PUBLICA, PARAJE, ETC.	TRAMO, SECTOR, ETC.	SITUACION	PARES	IMPARES	Z.U. URBANISTICA
EDIFICABILIDADES						
COEFICIENTES VALOR DE REPERCUSION						NS NSC VUE
IMPORTES VALOR DE REPERCUSION VRC						VAL. UNITARIO
OTRO 1 OTRO 2 OTRO 3						VUC
LOCALIZACION 30023 001 LG	SAU TEROL/CR MAIG R/T	PARC NETA URBZDA		0 0 0		0 PPRUAX 302
	0,25 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 100 100
3	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00
	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	60,000000
LOCALIZACION 30023 002 LG	SAU TEROL/CR MAIG R/T	TERCIARIO P NET URBZ		0 0 0		0 PPCMAE 303
	0,00 0,25	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 100 100
3	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00
	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	60,000000
LOCALIZACION 30023 003 LG	SAU TEROL/CR MAIG R/T	EQUIPTOS		0 0 0		0 PPEQAE 304
	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 100 100
3	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00
	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	60,000000
LOCALIZACION 30025 001 LG	SAU TEROL/CR MAIG R/T	PARC NETA S/URBZ		0 0 0		0 PPRUAX 301
	0,25 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 100 100
3	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00
	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	30,000000
LOCALIZACION 30026 001 LG	SAU TEROL/CR MAIG R/T	PARC EN BRUTO		0 0 0		0 PPRUAX 300
	0,20 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 100 100
3	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00
	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	0,000000 0,000000	15,000000



Las adjudicaciones en la reparcelación los son de techo y no de suelo, de modo que el valor de ponencia debe expresarse en €/m2t, o, en su caso (de existir coeficientes de ponderación) en €/Uda.

Si bien es cierto que la Ponencia recoge un valor correspondiente al suelo neto sin urbanizar, el mismo no resulta aplicable por dos motivos:

1º.- Por no encontrarnos en el caso y situación de aplicación de este valor según la propia ponencia, a saber: "terrenos en los que ya se ha aprobado definitivamente el instrumento urbanístico que los desarrolla y el proyecto de reparcelación

2º. Por el carácter modificativo del plan parcial (preciso para adaptarse al tratamiento de la consolidación en la LUV), que no estaba vigente cuando se aprobó la Homologación de Terol, y que, obviamente, no pudo ser tenido en cuenta por la ponencia.

* Expresión del valor de ponencia en €/m2t de parcela neta sin urbanizar:

Superficie del Área de Reparto	Valor Unitario parcela bruta	Valor SAR
1368233,685 m2	15,00 €/m2s	20.523.505,28 €
Aprovechamiento lucrativo total real	Valor Unitario en €/m2t	
227.383,78 m2t	90,26 €/m2t	20.523.505,28 €

En Tibi, a 25 de septiembre de 2.010-.

Fdo: Ángel Candela Verdú
Arquitecto.

Fdo: Emilio M. Jordán Cases
Abogado. Técnico Urbanista.