

**Las valoraciones
en la Ley 8/2007 de Suelo**

Federico García Erviti

Arquitecto

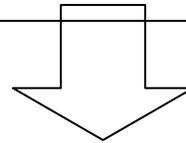
Derecho de propiedad y Clasificación del suelo

Art. 61 Ley del Suelo 1956

Art. 76 Ley del Suelo 1976

Art. 8 Ley del Suelo 1990

Art. 2 Ley del Suelo 1992



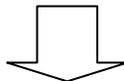
Ley 6/1998

Artículo 2. *Facultades del derecho de propiedad.*

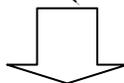
1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Situación previa (Ley 6/1998)

Régimen urbanístico de la propiedad



Clasificación del suelo (arts. 5 a 16 Ley 5/1999)

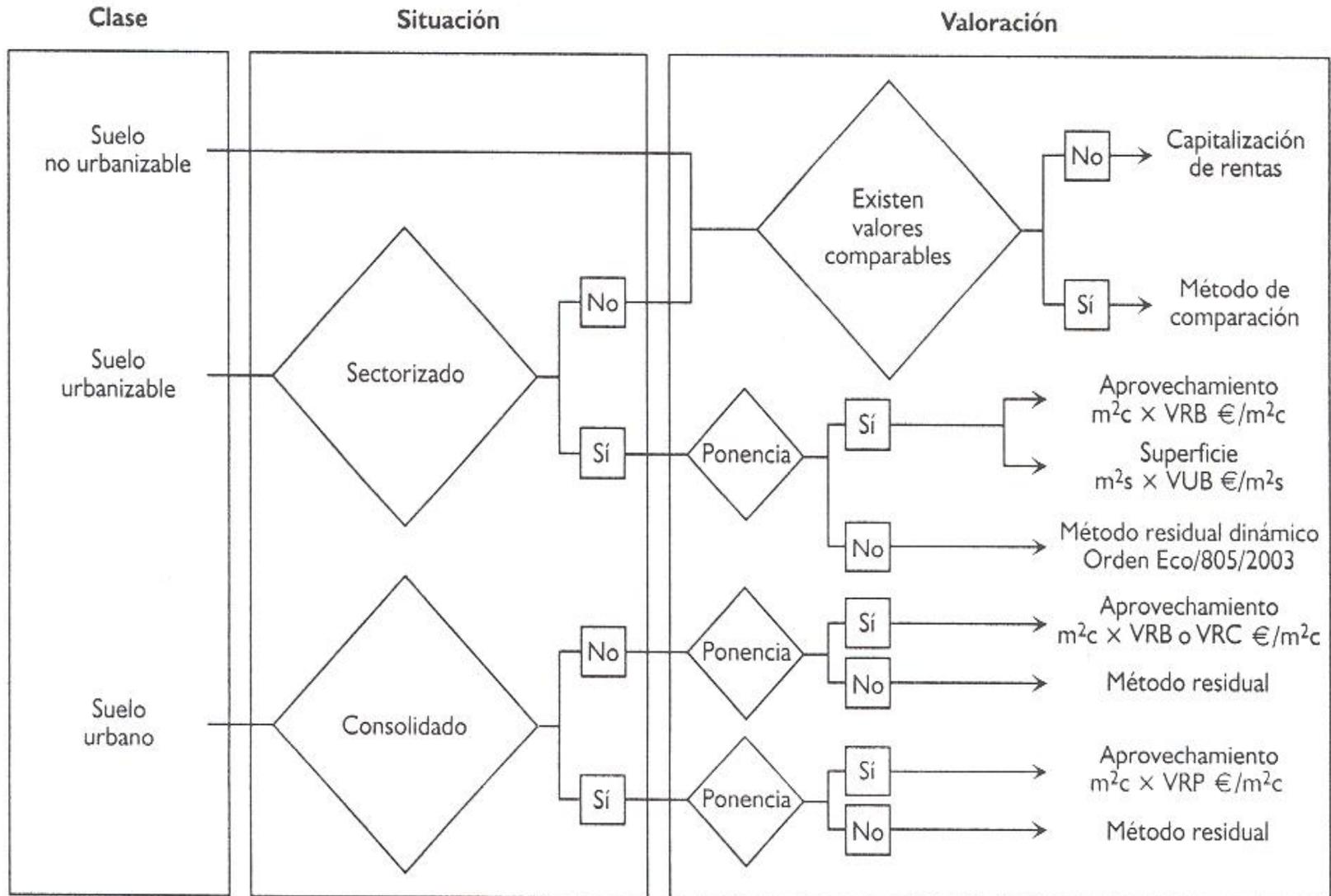


Derechos y deberes (arts. 17 a 29 Ley 5/1999)

Clase	Categoría	Derechos	Deberes	Valor
SR		* Uso	* Destino	
SUBZ	No delimitado	* Uso * Consulta	* Cesión * Equidistribución * Urbanización	
	Delimitado	* Uso * Promoción	* Edificación	
SU	No consolidado	* Urbanización * Edificación		
	Consolidado		* Urbanización * Edificación	

Valoración del suelo

Ley 6/1998



Ley 8/2007: Exposición de motivos

- Se prescinde de regular las clases de suelo
- La clasificación del suelo es una técnica urbanística que no corresponde regular al legislador estatal, pero:
 - No es necesaria para fijar los criterios legales de su valoración
 - Ha contribuido a la inflación de los valores de suelo
 - Incorpora expectativas de revalorización antes de que se materialicen las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos
 - Ha fomentado las prácticas especulativas

Exposición de motivos: criterios de valoración

- Situación previa: En la búsqueda del valor real “no se valoraba la realidad, sino las expectativas generadas por la acción urbanística de los poderes públicos”
- [¿Forman parte del valor real (de la realidad del valor de mercado del suelo) las expectativas?]
- Desvinculación de clasificación y valoración: debe valorarse “lo que hay” (*existing value*), no las determinaciones del planeamiento

Régimen del suelo

- Situaciones básicas del suelo (art. 12)

A) Suelo rural

Casos art.12.2	Identificación	
	Clases	Categorías
•El preservado por la ordenación de su urbanización mediante la transformación	Suelo rústico	
•El que los instrumentos de ordenación prevean su paso a suelo urbanizado, hasta que termine la actuación de urbanización	Suelo urbanizable	No delimitado
		Delimitado
	Suelo urbano	No consolidado

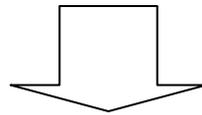
Régimen del suelo: Situaciones básicas del suelo (art. 12)

- Suelo urbanizado: El integrado en la red de dotaciones y servicios (D.A.Única Reglamento Decreto 22/2004)

Dotaciones y servicios	Identificación	
	Clases	Categorías
<ul style="list-style-type: none">• Requeridos por la legislación urbanística• Los que puedan llegar a contar con ellos mediante conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento	Suelo urbano	Consolidado
		No consolidado
<ul style="list-style-type: none">• Los establecidos por la legislación urbanística para los núcleos tradicionales en el medio rural.	Suelo rústico	Asentamiento tradicional

Valoraciones: Aplicación (D.T. 3ª)

- Expedientes iniciados a partir de la entrada en vigor de la Ley del Suelo, excepto:
 - Suelo urbanizable sectorizado: Criterios de la Ley 6/1998 hasta:
 - Vencimiento de plazos de ejecución de planeamiento o, en su defecto:
 - 3 años desde la entrada en vigor de la Ley del Suelo



Artículo 21 Ley 5/1999: Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos

- En defecto de plazo expreso: ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Clase y categoría	Situación Básica		Suelo	Edificación + Instalaciones
SR SUBzND SUBzD SUNC	Suelo Rural		Art. 22.1.a Método de Capitalización (*) + Prima Accesibilidad	Art. 22.1.b Método del Coste(*)
SUNC SUC	Suelo Urbanizado	Vacante	Art. 23.1 Método Residual estático(*)	-
		Edificado	Art. 23.2 El mayor de: - Método de Comparación(*) - Método Residual estático(*)	

Indemnizaciones

en el proceso de transformación de suelo

- Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización (art. 24)
 - Aplicación del porcentaje de cesión de aprovechamiento a la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el que le correspondería si estuviera terminada la actuación
$$\% \text{ Cesión} \times (V \text{ suelo urbanizado} - V \text{ suelo rural})$$
- Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o edificación (art. 25)
 - Gastos y costes que devengan inútiles + (Prima de riesgo + Tasa libre de riesgo)
 - Valoración de las actuaciones ya iniciadas según el grado de ejecución