

# **Las valoraciones según la Ley de Suelo y el Reglamento**

OTROS TÍTULOS DE LA MISMA COLECCIÓN

21. **LEY 7/99, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES DE ANDALUCÍA. COMENTARIOS Y JURISPRUDENCIA.**  
Fernando Fernández-Figueroa Guerrero.
22. **LECCIONES DE FUNCIÓN PÚBLICA.**  
Dirigido por Federico A. Castillo Blanco.
23. **LA EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES EN LITIGIOS FRENTE A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.**  
José Pérez Gómez.
24. **PROCEDIMIENTOS Y FORMAS DE ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.**  
José Miguel Carbonero Gallardo.
25. **LOS PROBLEMAS DE LA APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEC EN EL PROCESO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.**  
María Jesús Gallardo Castillo.
26. **EL REMANENTE DE TESORERÍA. UN ESTUDIO INTEGRAL.**  
José Luis Valle Torres.
27. **EL ESTATUTO BÁSICO DEL EMPLEO PÚBLICO Y SU INCIDENCIA EN EL ÁMBITO LOCAL.**  
Coordinado por Alberto Palomar Olmeda.
28. **LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA EN ANDALUCÍA**  
Carlos López López.
29. **LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO Y SU APLICACIÓN POR LAS ENTIDADES LOCALES.**  
Coordinado por José Antonio Moreno Molina.
30. **QUINCE ESTUDIOS PRESUPUESTARIO-CONTABLES PARA EL SECTOR LOCAL.**  
José Luis Valle Torres.
31. **MANUAL PRÁCTICO DE DERECHO URBANÍSTICO DE ANDALUCÍA.**  
Coordinado por Venancio Gutiérrez Colomina y Francisco Javier Gutiérrez Julián.
32. **FORMULARIOS DEL PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO EN EL ÁMBITO DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.**  
José Ignacio Rico Gómez y Joaquín Meseguer Yebra.
33. **ENTIDADES LOCALES Y DERECHO DE DISCAPACIDAD**  
Coordinado por Juan González-Badía Fraga.
34. **ADMINISTRACIÓN Y EMPLEO PÚBLICO EN ESPAÑA**  
Manuel Álvarez Rico, Vicente María González-Haba Guisado, Enrique Orduña Prada
35. **ESTUDIOS SOBRE LA LEY DE AUTONOMÍA LOCAL DE ANDALUCÍA (LAULA) Y LA LEY DE PARTICIPACIÓN DE LAS ENTIDADES LOCALES EN LOS TRIBUTOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA**  
Coordinado por Manuel Zafra Víctor.
36. **COMENTARIOS A LA LEY ORGÁNICA DEL RÉGIMEN DISCIPLINARIO DEL CUERPO DE LA POLICÍA NACIONAL**  
Gustavo García-Villanova Zurita y Javier Luna Quesada.
37. **AUTONOMÍA Y SUFICIENCIA FINANCIERA LOCAL. LA CAPACIDAD TRIBUTARIA DE LAS ENTIDADES LOCALES.**  
Jesús Ramos Prieto y María José Trigueros Martín.
38. **NEGOCIACIÓN COLECTIVA EN EL ÁMBITO DE LAS ADMINISTRACIONES LOCALES.**  
Remedios Roqueta Buj.
39. **EL PERSONAL LABORAL Y MEDIDAS DE ADECUACIÓN A LA CRISIS EN LA ADMINISTRACIÓN LOCAL.**  
Xavier Boltaina Bosch.
40. **LA SANCIÓN DE PRESTACIONES EN EL BENEFICIO DE LA COMUNIDAD EN LAS ORDENANZAS DE CONVIVENCIA CIUDADANA.**  
M<sup>a</sup> Jesús García García.
41. **LA INCAPACIDAD TEMPORAL DE LOS EMPLEADOS PÚBLICOS EN LA ADMINISTRACIÓN LOCAL**  
M<sup>a</sup> Antonia Pérez Alonso
42. **COMPETENCIA LOCAL EN MATERIA DE POLICÍA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CUERPOS DE POLICÍA LOCAL**  
Agustín Juan Gil Franco
43. **LA COOPERACIÓN ENTRE LOS PODERES PÚBLICOS. PERSPECTIVA CONTRACTUAL.**  
José Carlos Castiñeira Piñeiro.

# **Las valoraciones según la Ley de Suelo y el Reglamento**

ENRIQUE PORTO REY



GRANADA, 2016

© AUTOR  
© CEMCI Publicaciones  
Plaza Mariana Pineda, 8. 18009-Granada  
Correo electrónico: [cemci@cemci.org](mailto:cemci@cemci.org)  
Web:<http://www.cemci.org>

ISBN: 978-84-16219-13-1.  
Depósito legal: GR-841-2016.

Impreso: Imprenta de la Diputación de Granada.

Impreso en España - Printed in Spain.

El editor no se hace responsable de las opiniones expresadas por sus colaboradores.

## INDICE

ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE TRABAJO.....	13
PRESENTACIÓN .....	19
NOTA PRELIMINAR.....	21
CAPITULO I. INTRODUCCIÓN .....	25
1.1 MARCO NORMATIVO.....	27
1.2 OBJETIVOS Y CARACTERÍSTICAS DEL VIGENTE ORDENAMIENTO VALORATIVO... 30	
1.2.1 Objetivos de la LS08.....	30
1.2.2 Objetivos de la LS07.....	30
1.2.3 Reglamento de Valoraciones.....	34
1.2.4 Objetivos de la Ley RRR .....	35
1.2.5 Objetivos de la LS15.....	36
1.2.6 Características generales del ordenamiento del suelo.....	37
1.3 LAS SITUACIONES BÁSICAS DEL SUELO .....	47
1.3.1 El suelo urbanizado .....	48
1.3.2 El suelo rural .....	56
1.3.3 Esquema de una posible equiparación entre las clases de suelo urbanísticas y las situaciones básicas .....	57
1.3.4 Esquema de una posible equiparación entre las clases de suelo urbanísticas de la LOUGA y las situaciones básicas de la LS15 .....	58
CAPITULO II. ASPECTOS GENERALES DE LAS VALORACIONES ....	59
2.1 EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LS08.....	61
2.1.1 Primero: hay que valorar con criterios específicos objetivos con independencia del precio de mercado .....	61
2.1.2 Segundo: hay que valorar conforme el estado real y no formal de los terrenos .....	62
2.2 EN EL TEXTO ARTICULADO .....	67
2.2.1 Elementos a los que se aplican las valoraciones y ámbito material de aplicación de la LS15 y Reglamento .....	67

2.2.2 Fechas de referencia para la aplicación de la LS15 y para la valoración.....	70
2.2.3 Apreciación de la situación básica del suelo.....	73
<b>CAPITULO III. CRITERIOS GENERALES PARA LA VALORACIÓN DE INMUEBLES .....</b>	
3.1 EL VALOR DEL SUELO CORRESPONDE A SU PLENO DOMINIO.....	78
3.2 EL VALOR DEL SUELO ES INDEPENDIENTE DE LA CAUSA Y DEL INSTRUMENTO LEGITIMADOR DE LA VALORACIÓN.....	79
3.3 EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE SE AJUSTAN A LA LEGALIDAD.....	79
3.3.1 Definición de ajustarse a la legalidad.....	79
3.3.2 Las edificaciones, construcciones e instalaciones que no se ajustan a la legalidad no se valoran.....	81
3.4 VALORACIÓN DE EDIFICACIONES QUE SE ENCUENTRAN EN RUINA FÍSICA .....	82
3.4.1 Concepto de ruina física y su apreciación por el tasador .....	82
3.4.2 En la Ley las edificaciones en ruina física no tenían valor, estuviesen en cualquier situación básica del suelo .....	82
3.4.3 Tras el Reglamento las edificaciones en ruina física no tienen valor en el suelo urbanizado, pero sí tienen valor en el suelo rural .....	83
3.4.4 Crítica.....	83
3.5 EDIFICACIONES O CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN .....	84
3.5.1 Concepto .....	84
3.5.2 Las edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación tienen menos valor que las que están conforme a la ordenación.....	86
3.6 LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES SE DEPRECIAN TENIENDO EN CUENTA SU ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN. VIDA ÚTIL.....	87
3.6.1 Depreciación .....	87
3.6.2 Vida útil .....	88
3.6.3 Valor residual al final de la vida útil .....	89
3.7 APLICACIÓN PRÁCTICA. FASES EN LAS VALORACIONES DE LA LS15 .....	89
<b>CAPITULO IV. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE RURAL .....</b>	
4.1 EN LA LS15 .....	95
4.1.1 Capitalización de la renta de la explotación.....	95
4.1.2 Tipo de capitalización .....	97
4.2 EN EL REGLAMENTO.....	98
4.2.1 Concepto de explotación en suelo rural .....	98
4.2.2 Concepto de renta: real y potencial.....	99
4.2.3 Articulado del Reglamento.....	103

4.2.4 El factor de localización.....	120
4.2.5 Cuadro sinóptico .....	131
4.3 VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE CON CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN EL PERÍODO TRANSITORIO.....	133
4.3.1 La moratoria.....	133
4.3.2 Disposición Transitoria tercera de la LS15 .....	135
4.3.3 Ámbito material de aplicación de la Disposición Transitoria tercera 2 .....	135
4.3.4 La valoración del suelo urbanizable con condiciones para el desarrollo en la LS98 .....	136
 CAPITULO V. VALORACIÓN ESPECÍFICA DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RURAL .....	143
5.1 CUANDO DEBAN VALORARSE CON INDEPENDENCIA DEL SUELO .....	145
5.1.1 Valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones.....	146
5.1.2 Valor de reposición bruto .....	148
5.1.3 Vida útil.....	149
5.1.4 Valor residual al final de la vida útil.....	150
5.1.5 Coeficiente corrector $\beta$ por antigüedad y conservación .....	151
5.1.6 Esquema del método de coste de reposición para valorar edificaciones, construcciones e instalaciones .....	153
5.1.7 Momentos de discrecionalidad del tasador en el procedimiento del método de coste de reposición al aplicar la LS15 y el Reglamento.....	154
5.2 CUANDO NO SON SUSCEPTIBLES DE SER DESVINCULADAS DEL SUELO.....	154
 CAPITULO VI. VALORACIÓN DE PLANTACIONES Y SEMBRADOS PREEXISTENTES .....	155
 CAPITULO VII. VALORACIÓN DEL SUELO, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZADO .....	169
7.1 CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZADO.....	171
7.2 VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO .....	172
7.2.1 En general.....	172
7.2.2 Determinación del uso y edificabilidad (aprovechamiento) en el Reglamento .....	175
7.2.3 Valoración .....	178
7.3 VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO O EN CURSO DE EDIFICACIÓN .....	184
7.3.1 En general.....	184
7.3.2 En la LS15.....	184

7.3.3 En el Reglamento .....	186
7.4 VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO SOMETIDO A ACTUACIONES	
DE REFORMA O RENOVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	189
7.4.1 En la LS15.....	191
7.4.2 En el Reglamento .....	191
7.5 VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO SOMETIDO A ACTUACIONES	
DE DOTACIÓN.....	191
7.5.1 En la LS15.....	191
7.5.2 En el Reglamento .....	192
7.6 CUADRO SINÓPTICO.....	193
7.7 VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS	
Y CARGAS .....	195
7.7.1 En defecto de acuerdo unánime de los afectados.....	196
7.7.2 En el caso de propietarios que no puedan participar	
en la adjudicación por insuficiencias de su aportación.....	196
CAPITULO VIII. VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE	
INMUEBLES Y DERECHOS DE ARRENDAMIENTO .....	199
8.1 CONCESIONES ADMINISTRATIVAS .....	206
8.2 USUFRUCTOS TEMPORALES, VITALICIOS Y NUDA PROPIEDAD .....	210
8.3 DERECHOS DE USO Y HABITACIÓN.....	213
8.4 DERECHOS REALES DE GARANTÍA .....	215
8.5 SERVIDUMBRES .....	216
8.5.1 Servidumbre de luces .....	216
8.5.2 Servidumbre de paso .....	217
8.6 OTROS DERECHOS REALES .....	223
8.6.1 Aspectos generales .....	223
8.6.2 Valoración de derechos de superficie .....	224
8.7 VALORACIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO .....	226
8.7.1 Consideraciones previas.....	226
8.7.2 Arrendamientos rústicos.....	229
8.7.3 Arrendamientos urbanos residenciales.....	232
8.8 ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO.....	238
CAPITULO IX. VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES .....	247
9.1 REQUISITOS E INDEMNIZACIÓN POR PRIVACIÓN DE LA FACULTAD	
DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN .....	249
9.2 INDEMNIZACIÓN DE LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN DE ACTUACIONES	
DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN .....	251
9.2.1 Cuando devengan inútiles .....	251
9.2.2 Una vez iniciadas las actuaciones de urbanización.....	253

9.2.3 Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes .....	254
9.2.4 El caso de propietarios morosos.....	254
9.2.5 Esquema resumen de la valoración del suelo rural e indemnización en la LS15.....	255
9.3 INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN ILEGAL DEL SUELO.....	256
<b>CAPITULO X. ASPECTOS VARIOS.....</b>	<b>261</b>
10.1 POSIBLE APLICACIÓN DE CRITERIOS ESTIMATIVOS.....	263
10.2 EL PREMIO DE AFECCIÓN.....	265
10.3 RÉGIMEN SUPLETORIO DE LAS VALORACIONES .....	267
10.4 NORMATIVA APLICABLE EN LA VALORACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES DE LAS ADMINISTRACIONES .....	268
10.5 RÉGIMEN TRANSITORIO DE LAS VALORACIONES. DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA .....	269
10.5.1 Regla general: aplicación inmediata .....	269
10.5.2 Excepción a la regla general establecida en el artículo 36: los suelos urbanizables sectorizados o delimitados y con condiciones de desarrollo .....	274
10.6 ALGUNAS INCOHERENCIAS, CONTRADICCIONES, EXCLUSAS, ESTANQUEIDADES E INCOORDINACIONES EN EL ORDENAMIENTO VALORATIVO	274
10.7 SUGERENCIAS PRÁCTICAS PARA UNA POSIBLE MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO .....	276
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>281</b>



## ABREVIATURAS UTILIZADAS

### NORMAS JURÍDICAS EXPUESTAS POR ORDEN CRONOLÓGICO

<b>CC</b>	Código Civil. Real Decreto de 6 de octubre de 1888
<b>LEF</b>	Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
<b>RLEF</b>	Reglamento de 28 de abril de 1957 de la LEF.
<b>LS56</b>	Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
<b>LS75</b>	Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
<b>LS76</b>	Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
<b>CE</b>	Constitución Española de 7 de diciembre de 1978.
<b>RPU</b>	Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Real Decreto 2159/78 de 23 de junio.
<b>RGU</b>	Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto.
<b>LS90</b>	Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
<b>LS92</b>	Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Derogado por LS08.
<b>RD1020/93</b>	Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
<b>LITPAJD</b>	Real Decreto-Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
<b>LAR/03</b>	Ley 49/2003, de 26 de noviembre de Arrendamientos Rústicos.
<b>LAU/94</b>	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

- RD-L 5/96** Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en materia de Suelo y Colegios Profesionales.
- Ley 7/97** Ley 7/1997 de 14 de abril proveniente del RD-L 5/1996.
- STC 61/97** Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, (B.O.E. de 25 de abril de 1997) y su corrección de errores de fecha 10 de abril de 1997.
- LS98** Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Modificada la Disposición adicional tercera por la Ley 55/1999 de 29 de diciembre. Texto afectado por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio. Modificada por lo dispuesto en la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, y modificada por Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y vuelta a modificar por lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. Modificada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el sector inmobiliario y transportes. Derogada por la LS08.
- LOE** Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- RD-L4/00** Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y de Transportes.
- STC 164/01** Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio.
- LSCM 9/01** Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificada parcialmente por:
- Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
  - Ley 2/2005, de 12 de abril
  - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
  - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. Modificada a su vez la DT por la Ley 3/2013, de 18 de junio.
  - L7/2007, de 21 de diciembre.
  - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
  - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
  - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. Interpretada por Resolución de 29 de septiembre de 2011, de la Secretaría de Cooperación Territorial. BOE 14-11-20111.

- Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- L53/02** Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- Orden ECO /805/03** Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Modificada por la Orden EHA/3011/ 2007, de 4 de octubre y vuelta a modificar por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero y por la Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo.
- L10/03** Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberación en el Sector Inmobiliario y Transportes
- LAP** Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- RD 1/04** Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (Hacienda), por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- RD 2/04** Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales
- LS07** Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- LS08** Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, modificado por:
  - su D.A.7ª por la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009.
  - su D.T.3ª.2 y su D.A.7ª por el RD-Ley 6/2010, de 9 de abril de Medidas para el Impulso de la Recuperación Económica y el Empleo.
  - sus artículos 17, 20, 53 por el RD-Ley 8/2011, de 1 de julio, de Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa. Modificado parcialmente por la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado.
  - su D.T.3ª 2, por el RD-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de Medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público (BOE 31-12-2011).
  - sus artículos 2, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 36, 37, 39, 51, 53, DA3, DA11, DT2, DT5, DF1 fueron modificados

por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27-06-2013).

- Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, introduciendo un nuevo apartado 5 a su artículo 39.
- STC 141/2014, de 11 de septiembre de 2014, que anuló el límite del doble en el coeficiente de localización del artículo 23.1.a).
- STC 218/2015, de 22 de octubre, declarado nulo su artículo 25. 2.a), por lo que supone cambios en la indemnización de participar en actuaciones de nueva urbanización.

**Reglamento** Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (BOE 09-11-2011). Derogado su artículo 2 por lo dispuesto en la Disposición Derogatoria única de la Lrrr.

**Lrrr** Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

**STC 141/2014** Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014, de 11 de septiembre.

**LS15** 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.

**STC 218/2015** Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre.

## OTRAS ABREVIATURAS EXPUESTAS POR ORDEN ALFABÉTICO

<b>A</b>	Aprovechamiento urbanístico
<b>A<sub>u</sub></b>	Aprovechamiento urbanístico unitario
<b>AT</b>	Aprovechamiento tipo
<b>BOE</b>	Boletín Oficial del Estado
<b>β</b>	Coficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.
<b>Cb</b>	Coste bruto de la edificación como si fuese nueva
<b>Cr</b>	Coste de reposición
<b>DA</b>	Disposición Adicional
<b>DT</b>	Disposición Transitoria
<b>EM</b>	Exposición de Motivos
<b>€</b>	Euros
<b>m</b>	metros
<b>m<sup>2</sup></b>	metros cuadrados
<b>m<sup>2</sup>s</b>	metros cuadrados de suelo

<b>m2e</b>	metros cuadrados edificados o edificables
<b>m2eutc</b>	metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos en un ámbito de equidistribución de aprovechamientos, área de reparto u otro ámbito de equidistribución urbanístico
<b>OM</b>	Orden Ministerial
<b>Pta</b>	Pesetas
<b>R</b>	Renta
<b>r</b>	Tipo de capitalización
<b>STS</b>	Sentencia del Tribunal Supremo
<b>V<sub>F</sub></b>	Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil
<b>V<sub>R</sub></b>	Valor de reposición bruto
<b>VRB</b>	Valor de repercusión básico del suelo, en ponencia catastral
<b>VRC</b>	Valor de repercusión del suelo en calle, en ponencia catastral
<b>VRP</b>	Valor de repercusión del suelo en parcela, en ponencia catastral
<b>V<sub>RS</sub></b>	Valor unitario de repercusión del suelo
<b>V<sub>S</sub></b>	Valor urbanístico del suelo
<b>V<sub>TS</sub></b>	Valor urbanístico total del suelo de una parcela, finca o solar
<b>V<sub>US</sub></b>	Valor urbanístico unitario de suelo
<b>V<sub>V</sub></b>	Valor en venta (precio)



## PRESENTACIÓN

Para este año el Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Internacional (CEMCI), mediante su máximo órgano directivo, el Consejo Rector, aprobó el Proyecto Estratégico de Creatividad, Transparencia y Mejora Continua. En éste se contempla el Programa de Publicaciones y Documentación, concebido como un objetivo prioritario a consolidar que, junto con el resto de actividades del Centro, sigue haciendo hincapié en la innovación y en el perfeccionamiento de todos los servicios del Centro, entre ellos, los de formación, investigación, documentación y publicaciones, siendo su objetivo convertirse en un Centro de Excelencia en Conocimiento Municipal.

Fortalecer la documentación y la publicación pública local, potenciando y perfeccionando nuestros servicios y la elaboración de un estudio para la mejora del sistema de divulgación y difusión de nuestras publicaciones, la elaboración de un catálogo de todas ellas con difusión en papel, en la web y en los medios de comunicación social, así como la potenciación, perfeccionamiento y desarrollo de la edición electrónica de las mismas, son acciones comprometidas para el periodo 2016-2019 en el citado Plan Estratégico.

En esta línea de acción, seguimos desarrollando y ampliando el catálogo de publicaciones, en el que se pretende incluir aquellos temas más novedosos y considerados de mayor interés para ustedes, lectores de éstas páginas, que son usuarios y suscriptores de esta línea de servicios; bien porque presentan novedades legislativas o por tratarse de temas de especial relevancia y utilidad en las funciones de la administración, especialmente de la local. Es el caso que nos ocupa.

*Las valoraciones según la Ley de Suelo y el Reglamento* reúne estas premisas. Su autor, Enrique PORTO REY, es un especialista en el tema que aborda en estas páginas, en las que trata la materia referente al régimen básico del suelo y valoraciones adaptándola a la normativa vigente en nuestro país en el momento

de publicación de esta obra, haciendo un recorrido por las diferentes disposiciones legales que han afectado a esta materia.

Un volumen más que viene a engrosar la nómina de excelentes trabajos publicados aquí. Con ellos, este Centro de la Diputación de Granada, mantiene como fundamento de su filosofía la formación de directivos, cargos electos, habilitados estatales y empleados públicos locales de nivel superior o medio y el ser instrumento de apoyo a los municipios. Así, su obra editorial sigue progresando, y lo hace en paralelo a su trabajo como entidad formadora e investigadora. Estos pilares, obras editorial, formativa e investigadora, constituyen una unidad indisoluble, una unidad de conocimiento y una unidad de acción con diversidad de manifestaciones.

La colección Análisis y Comentarios tiene como finalidad dar cabida a estudios sistemáticos que profundicen en los aspectos más relevantes y atractivos de las administraciones locales, procurando buscar oportunidad y actualidad. Una Colección que intenta responder a las inquietudes, problemáticas e intereses de los profesionales de esas administraciones así como de sus directivos y cargos electos.

Todos los autores publicados merecen nuestro reconocimiento. Agradecemos su esfuerzo y disponibilidad para engrosar nuestra Colección. También a todos ustedes, que como lectores y colaboradores del CEMCI justifican dando sentido al trabajo de autores y de todos nosotros.

## NOTA PRELIMINAR

Tras la Ley del Suelo de 1998, el autor de este trabajo había publicado<sup>1</sup>, las “*Valoraciones en la Ley del Suelo*”. Cuando entró en vigor la Ley de Suelo de 2007 pensó en hacer una nueva edición adaptada a la nueva Ley, pero en realidad era más difícil hacer una adaptación que hacer un trabajo nuevo. Ambas Leyes tenían forma parecida, su estructura, su extensión y sistemática era casi análoga, pero sustancialmente eran antagónicas.

La LS98 era de corte liberal mientras que la LS07 era intervencionista con ramalazos a favor de la actividad empresarial del Agente urbanizador. La LS98 clasificaba el suelo urbanizable como residual mientras que en la LS07 el residual era el suelo rural. La LS98 establecía criterios valorativos del suelo, para determinar precios de mercado, aunque fuera un mercado indirecto reflejado en las ponencias de valores catastrales; la LS07 fijaba criterios que conducían a valores objetivos alejados del mercado, excepto en el suelo urbanizado.

Sin embargo ambas leyes remitían a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa del año 1954 para valorar plantaciones, sembrados, arrendamientos, concesiones administrativas, derechos reales sobre inmuebles, usufructos... por eso hay algunas partes de este trabajo que ahora se presenta, en las que se han utilizado los textos ya publicados, porque la ventaja de las leyes que nacieron con vocación de permanencia, como la LEF de 1954, es que para estudiar los casos concretos existe mucha jurisprudencia que enseña la interpretación del texto legal, mientras que las últimas leyes del suelo, antes de que exista jurisprudencia ya se ha cambiado la Ley y los aplicadores de la Ley se quedan sin saber en dónde está la verdad de las interpretaciones aplicativas.

<sup>1</sup> Enrique PORTO REY “Las Valoraciones en la Ley del Suelo” Cuaderno nº 5 de la Colección *Cuadernos de Urbanismo* de la Editorial Montecorvo, Madrid 1998.

En fin, se redactó el nuevo Cuaderno que se publicó en el año 2007<sup>2</sup>, en la Editorial Montecorvo cuando apenas había trabajos bibliográficos sobre la nueva Ley, si bien durante el período de su impresión, afortunadamente, habían salido a la luz pública magníficos trabajos, que se recogen en la bibliografía, pero cuyas opiniones no habían podido ser tenidas en cuenta en el texto del Cuaderno.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, refundió la LS07 con los artículos que quedaban vigentes de la LS92 dando lugar al Texto Refundido de la Ley de Suelo (LS08) que derogó la LS07 y lo que quedaba vigente de la LS92.

En cuanto a las valoraciones el único cambio introducido por la LS08 respecto a la LS07 es el desplazamiento de un número en el articulado a partir del artículo 17, puesto que la LS08 introdujo el artículo 18 procedente de la LS92, desplazando un puesto en los números ordinales de los artículos dedicados a las valoraciones.

El refundidor no modificó ni una coma en el texto de las valoraciones pues los ha reproducido literalmente, por lo que todo lo dicho respecto de las valoraciones en la primera edición del Cuaderno vale para la LS08.

Cuando se iba a publicar la segunda edición del Cuaderno adaptada a la LS08, se dijo por el Gobierno que la publicación del Reglamento era inminente, por lo que se retrasó la publicación con el fin de recoger el desarrollo reglamentario. La “inminencia” se convirtió en tres años y durante ese tiempo la crisis económica se llevó a la Editorial Montecorvo.

En el año 2011 ganó las elecciones generales el Partido Popular. Se había dicho durante la campaña electoral que haría una nueva Ley del Suelo, por lo que pareció prudente esperar la nueva Ley, que al final, no fue tal, sino una modificación de la LS08. En los artículos de la LS08 dedicados a las valoraciones no se introdujeron modificaciones.

En el año 2013 la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (Lrrr) en su Disposición final duodécima modificó los artículos 2, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14 a 17, 20, 36, 37, 39, 51 y 53, Disposición adicional tercera y Disposición final primera del texto refundido de la LS08, pero no modificó los artículos relativos a las valoraciones.

<sup>2</sup> Enrique PORTO REY “Las Valoraciones en la Ley 8/2007 de Suelo” Cuaderno nº 18 de la Colección *Cuadernos de Urbanismo* de la Editorial Montecorvo, Madrid 2007.

También la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, introdujo un nuevo apartado 5 al artículo 39 de la LS08.

La STC 141/2014, de 11 de septiembre de 2014, modificó el artículo 23.1.a) tercer párrafo de la LS08, al anular el inciso “*hasta un máximo del doble*” lo que supone que el coeficiente corrector del suelo rural ya no tiene límite.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS15) y derogó la LS08 y varios preceptos de la Lrrr.

Por último la STC 218/2015, de 22 de octubre, anula el artículo 25.2.a) de la LS08, que se corresponde con el artículo 38.2.a) de la LS15.

Ahora se publica por fin el trabajo adaptado a la normativa vigente en Enero de 2016.



# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN



## INTRODUCCIÓN

### 1.1. MARCO NORMATIVO

Antes de la CE existió en España una Ley del Suelo, la LS56 modificada profundamente en 1975 dando lugar al Texto Refundido de 1976 (LS76). Después de la CE y al amparo de las mismas bases constitucionales, ha habido tres Leyes del Suelo, la LS90 (Texto Refundido de 1992); la LS98; la LS07 que derogó y sustituyó a la LS98 a partir del 1 de julio del 2007, la LS08<sup>1</sup> que refundió la LS07

<sup>1</sup> El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, había sufrido las siguientes modificaciones:

- su DA 7ª por Ley 2/2008, de 23 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009;
- su DA 7ª y su DT 3ª.2 por el Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- su artículo 17 al que se añade un apartado 6 sobre “*constitución y modificación del complejo inmobiliario*”, su artículo 20, “*Declaración de obra nueva*”, apartado 1 segundo párrafo y su artículo 53 sobre “*clases de asientos*” al que se le da nueva redacción a los apartados 1 y 2, modificados por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de “*medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa*”. Modificado parcialmente por la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado.
- su DT 3ª 2, por el RD-Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público (BOE 31-12-2011).
- sus artículos 2, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 36, 37, 39, 51, 53, DA 3ª, DA 11ª, DT 2ª, DT 5ª, DF 1ª, fueron modificados por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE de 27-06-2013), pero no modificó el texto de los artículos que regulan las valoraciones.
- su artículo 39 al que la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, le añadió el apartado 5.

con lo que quedaba vigente de la LS92 y cuya Disposición derogatoria única, deroga la LS07 y lo que quedaba vigente de la LS92 y ahora el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (LS15).

Por tanto actualmente en España, en cuanto al régimen básico del suelo y valoraciones, están vigentes y son de aplicación:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Anulado el apartado 2.a) del artículo 38 (STC 218/2015, de 22 de octubre).
- Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. Derogado su artículo 2 por lo dispuesto en la Disposición Derogatoria única de la Lrrr.

Pese a que en la EM I segundo párrafo de la LS08 se dice que uno de los dos objetivos básicos de la Ley es “*estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos...*” no se consigue el objetivo puesto que en determinados supuestos valorativos entonces, además de la LS08, y ahora además de la LS15 son de aplicación algunas determinaciones de la normativa estatal siguiente:

- Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (LEF) y su Reglamento de 28 de abril de 1957 (RLEF).
- De manera supletoria el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (LS76) y por ende y en su caso:
  - Algunos artículos de vigencia supletoria del Reglamento de Gestión Urbanística. Real Decreto 3288/78, de 25 de agosto (RGU).
- Real Decreto 2329/1997, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre de Seguros agrarios combinados.

---

— su artículo 23.1.a) por la STC 141/2014, de 11 de septiembre de 2014, al anular el inciso “hasta un máximo del doble”, lo que supone que el coeficiente corrector del suelo rural, desde entonces no tiene el límite del doble.

— su artículo 25.2.a) declarado nulo por la STC 218/2015, de 22 de octubre, lo que supone cambios en la indemnización de participar en actuaciones de nueva urbanización.

- Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.
- Texto Refundido sobre la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por RDL 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993) (LITPAJD).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE 284 de 27 de noviembre de 2003) (LAR/03).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU/94).
- En determinados supuestos y en el periodo transitorio, al suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, son de aplicación las reglas valorativas de la derogada Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LS98), tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo (Disposición transitoria tercera de la LS08), y por remisión de esta:
  - Real Decreto 1020, de 25 de junio de 1993 (BOE del 22 de julio de 1993) por el que se aprueban las “Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana” (RD 1020/93).
  - Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. (RD 1/04).
  - Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Orden ECO/805/03 de 27 de marzo (BOE de 9 de abril de 2003). Modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre y vuelta a modificar por la EHA/564/2008 de 28 de febrero (Orden ECO/03).
- La Ley urbanística autonómica correspondiente, en determinados supuestos, con carácter supletorio.