



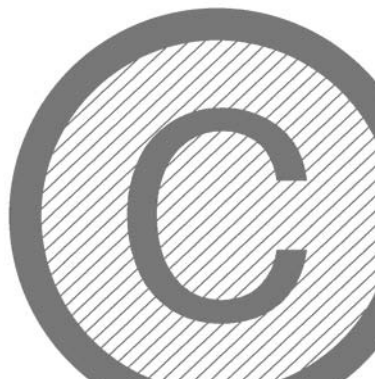
03

COL·LECCIÓ MONOGRÀFICS

Valoracions urbanístiques i expropiatòries: Valoració d'usos i d'activitats

Esteve Aymà Pedrola

Director Acadèmic dels Postgraus d'Urbanisme i de Valoracions del Col·legi d'Aparelladors, Arquitectes tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona (CAATEEB), i professor d'Urbanisme de l'Escola Pràctica Jurídica del Col·legi d'Advocats de Granollers



© 2010, Federació de Municipis de Catalunya
© 2010, Esteve Aymà Pedrola

Edita Federació de Municipis de Catalunya
Via Laietana 33, 6è 1a. 08003 Barcelona

Disseny i maquetació www.lacuinagrafica.com

ISBN 13: 978-84-87286-59-3

Impressió Anglofort
Rosselló 33. 08029. Barcelona

Dipòsit legal B. 3724-2010

Valoracions urbanístiques i expropiatòries: Valoració d'usos i d'activitats

Esteve Aymà Pedrola

Director Acadèmic dels Postgraus d'Urbanisme i de Valoracions del Col·legi d'Aparelladors,
Arquitectes tècnics i Enginyers d'Edificació de Barcelona (CAATEEB), i professor d'Urbanisme de
l'escola Pràctica Jurídica del Col·legi d'Advocats de Granollers

Sumari

Abreviatures	12
1. Normativa Estatal i Autònoma: criteris bàsics de valoració	13
1.1. Esquema de la legislació del sòl vigent a Catalunya, exclosa la sectorial	14
1.2. Legislació de l'Estat	16
1.3. Legislació Autònoma Catalana	17
1.4. Normativa sobre valoracions urbanístiques i expropiatòries	19
1.5. Normativa sobre valoracions Hipotecàries o de mercat	20
1.6. Criteris de valoració d'un element d'un edifici: Habitatge, locals, oficines, nau Industrial, promoció, immobles lligats a explotacions econòmiques	20
1.7. Usos admesos en sòl no urbanitzable	24
1.8. Mètodes de valoració del sòl segons ECO 805/2003	25
2. La classificació del sòl. L'aprofitament urbanístic i els criteris de valoració en els projectes de reparcel·lació	27
2.1. Règim urbanístic del sòl: Normativa Autònoma	28
2.2. Règim urbanístic del sòl: Llei de sòl 8/2007 i TRLS 2/2008	30
2.3. Esquema d'aprofitament urbanístic	32
2.4. Quadre sinòptic de la legislació urbanística estatal i autònoma referent a l'expropiació forçosa	33
2.5. Criteris valoratius en l'extinció de béns i drets, i les seves valoracions en els sistemes de compensació i cooperació	34
2.6. Valoració dels drets reals	38
3. L'habitatge de protecció pública	47
3.1. Reserva de sòl per habitatges de protecció pública	48
3.2. Valoració dels habitatges protecció oficial i taxat	52
4. Casos pràctics	55
4.1. Elements de valoració d'un habitatge	56
4.2. Elements de valoració d'un local comercial i una oficina	56
4.3. Elements de valoració de naus industrials	57
4.4. Elements de valoració del dret de vol	58
4.5. Elements de valoració d'un pou i l'aigua	58
4.6. Valoració d'un habitatge en lloguer	58
4.7. Valoració d'un càmping	62
4.8. Valoració d'una concessió administrativa	65
4.9. Valoració hipotecària dels drets de traspàs d'una concessió administrativa d'un tanatori en funcionament	66
4.10. Valoració d'un hotel en explotació	91

4.11. Valoració de les indemnitzacions per trasllat d'activitat i dret d'arrendament d'un solar. Concurrencia de pacte contractual	95
4.12. Cessament d'activitat: impossibilitat de trasllat d'indústria	111
5. Valoració del sòl. Quadre comparatiu entre la Llei 6/1998 amb la Llei 8/2.007 i TRLS 2/2008	113
5.1. Àmbit d'actuació	114
5.2. Disposicions transitòries: Llei 8/2007 i 2/2008	115
5.3. Fases de l'expropiació	115
5.4. DT 3a. de la LS 8/2007 i TRLS 2/2008.- Expedients iniciats a la seva entrada en vigor, es segueixen aplicant les regles de la LS 6/1998 modificada per la Llei 10/2003	116
5.5. La valoració del sòl no urbanitzable i del sòl urbanitzable no delimitat	116
5.6. La valoració del sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat a efectes expropiatòris per a la implantació de sistemes generals urbans i infraestructures estatals i autonòmiques	117
5.7. Valoració del sòl no urbanitzable amb edificabilitat atribuïda per la legislació sectorial o pels instruments de planejament i destinats a la implantació de dotacions privades	120
5.8. Valoració del sòl urbanitzable	120
5.9. Valoració del sòl urbà no consolidat, i consolidat	122
5.10. Valoració del sòl en els supòsits de carència de planejament o sense atribució d'aprofitament	124
5.11. Quadre comparatiu valoració del sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat entre la Llei 6/1998 amb la Llei 8/2007 i TRLS 2/2008	125
5.12. Quadre comparatiu valoració del sòl urbanitzable	129
5.13. Quadre comparatiu valoració del sòl urbà no consolidat	132
5.14. Quadre comparatiu valoració del sòl urbà consolidat	133
5.15. Quadre comparatiu valoració del sòl destinat a infraestructures	135
5.16. Valoració de la facultat de participar en actuacions d'urbanització	136
5.17. Valoració de l'iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació	138
5.18. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues	139
5.19. Règim de valoració	140
5.20. Expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial	140
5.20.1. L'expropiació forçosa	141
5.20.2. La causa expropiandi	142
5.20.3. Les finalitats de l'expropiació i concepte d'expropiació per raó de l'urbanisme	142
5.20.4. Els supòsits expropiatoris	143

5.20.5. La legitimació expropiatòria	143
5.20.6. Els procediments expropiatoris i el pagament en espècie	144
5.20.7. Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat	145
5.21. Supòsits de reversió i de re taxació	147
5.22. Supòsits Indemnitzatoris	149
5.22.1. Els supòsits indemnitzatoris	150
5.22.2. Supòsits indemnitzatoris normativa aplicable: LS 2/2008 arts. 6.b); 11.4 i 35	150
5.23. Venda i Substitucions Forçoses	158
6. Altres valoracions	161
6.1. Valoració d'edificacions	162
6.2. Valoració d'arrendaments urbans. LAU/1964; LAU/1985 i LAU 1/1994	163
6.3. Valoració d'arrendaments rústics	163
6.4. Valoració de drets reals	164
6.5. Valoració d'una activitat o negoci	165
Bibliografia	167
Annex	169

Abreviatures

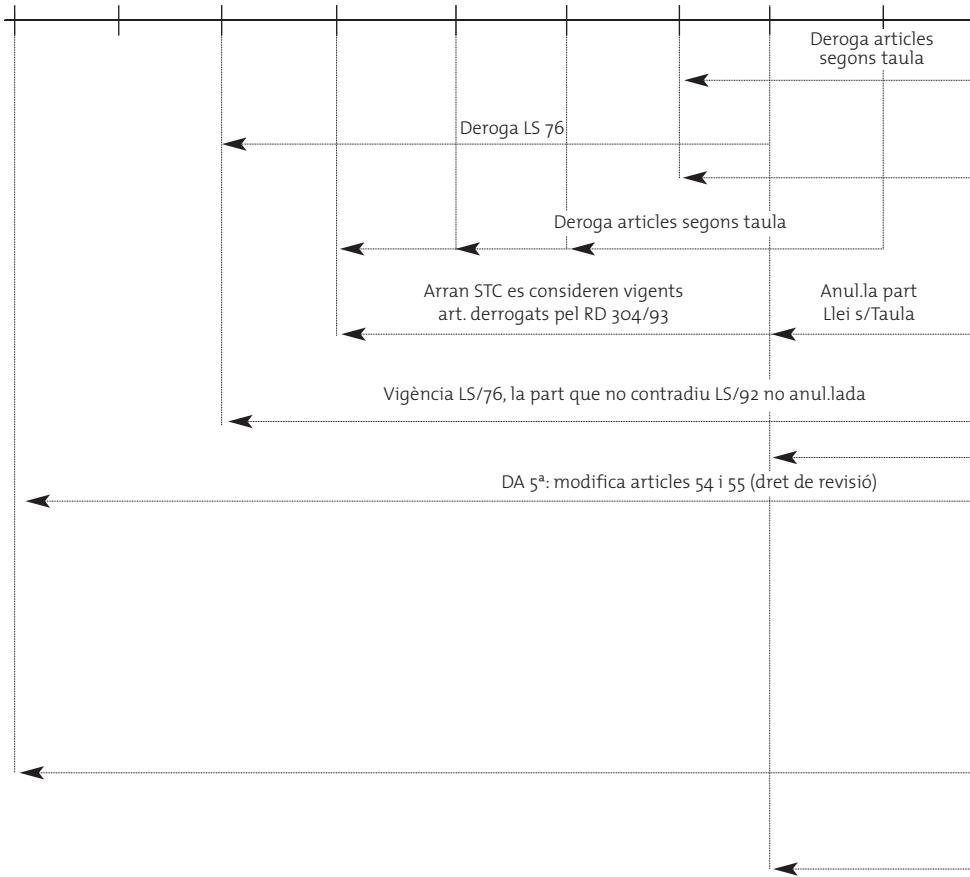
DF	Disposició Final
DT	Disposició Transitòria
LAU	Llei d'Arrendaments Urbans
LEF	Llei d'expropiació forçosa
LS	Llei del sòl
OM	Ordre Ministerial
RDL	Real Decret Llei
SNU	Sòl no urbanitzable
STC	Sentència Tribunal Constitucional
STS	Sentència Tribunal Suprem
STSJ	Sentència Tribunal Superior de Justícia
SUC	Sòl urbà consolidat
SUD	Sòl urbanitzable delimitat
SUNC	Sòl urbà no consolidat
SUND	Sòl urbanitzable no delimitat
TRLS	Text Refòs Llei del sòl
VPO	Habitatge Protecció Oficial
Vs	Valor de repercussió del sòl

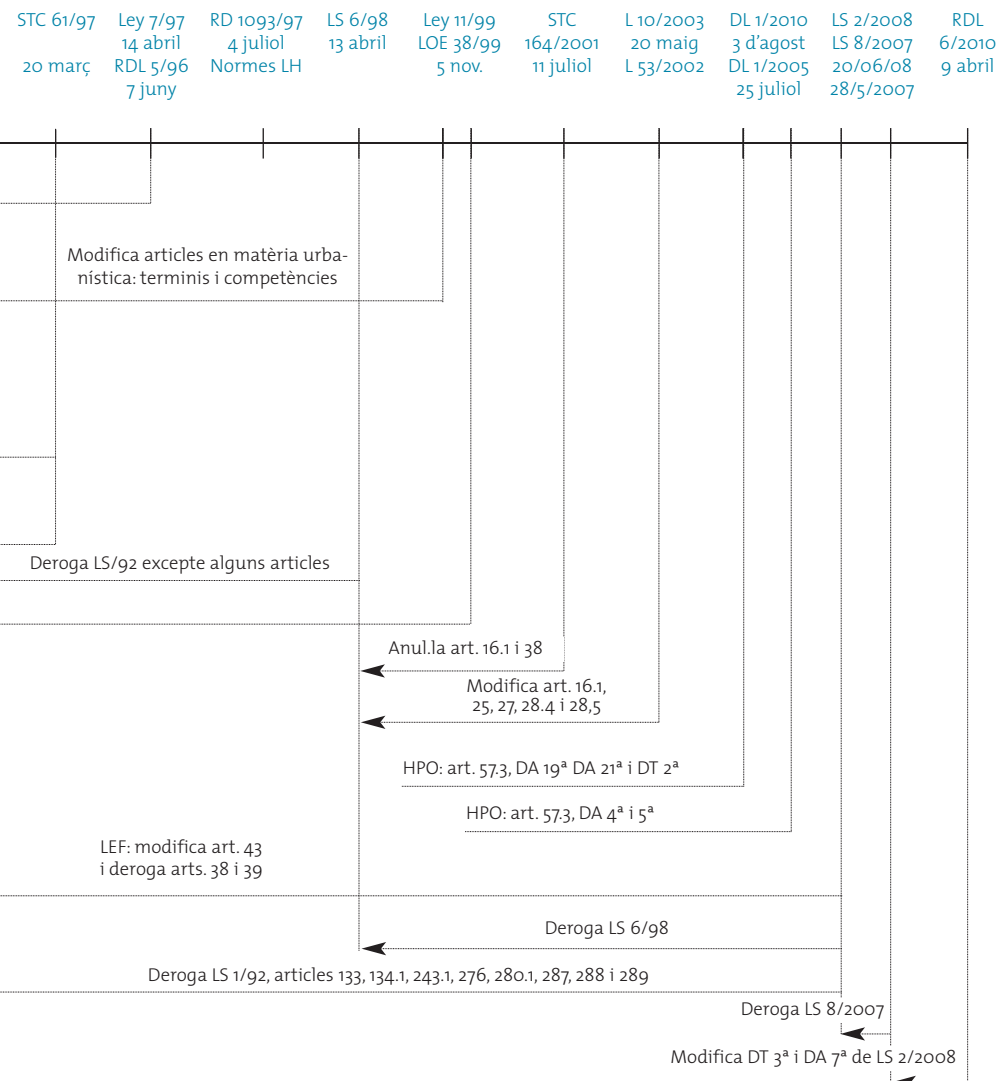
1

Normativa Estatal i
Autonòmica: criteris bàsics
de valoració

1.1. Esquema legislació del sòl vigent a Catalunya, exclosa la sectorial

LEF	REF	LS 1976 RD 1346/76 9 abril	RDU RD 2178/78 23 juny	RPU RD 2159/78 23 juny	RGU RD 3288/78 25 agost	LBRL 7/1985 2 abril	TRLs 1992 RDL 1/92 26 juny LS 8/1990	Tabla Vig. RD 304/93 26 febrer
16/12/54	26/04/57							





1.2. Legislació de l'Estat

RDL 6/2010, 9 d'abril. Art. 10: Modifica el apartado 2 de la DT 3a TRLS 2/2008 i la DA 7a
Entrada en vigor: 13 abril 2010.

Llei de sòl 2/2008, de 20 juny. (BOE 26 juny 2008) entrada en vigor 27 de juny 2008.

Deroga: LS 8/2007 y resto art. R.D.Leg. 1/1992, de 26 junio.

Modifica: art. 43.2 LEF; art. 71.2.e) Ley 50/1998 de 30 diciembre; art. 53.2 ordinal 7è Ley 14/2.000 de 29 de diciembre; art. 22.2 c); art. 70; art. 75.7.8; DA 15a de la Llei 7/1985 de 2 d'abril de LRBRL. Art. 190 bis, DF 2a apartat 5 Llei 33/2003, de 3 de novembre, Patrimoni Administracions públiques.

Llei de sòl 8/2007 de 28 de maig, (BOE 23 abril 2007) entrada en vigor 1 juliol 2007. Aprovat Consell Ministres 14 juliol 2006. Deroga LS 6/1998; LS 1992: art. 133; 134.1; 243; 276; 280.1; 287; 288 ; 289. LEF art 38 y 39; modifica art. 43 LEF; Es d'aplicació mentre no es desenvolupi el Reglament l'art. 137.3 RGU (drets d'arrendament). Modifica LRBRL art. 22.2; 70.3; 75.7 e inclou l'apartat 8 i una nova DA 15a.

Llei 10/2003 de 20 de maig (BOE 21 mayo 2003) Mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i transports modifica LS 6/1998: art. 9.2; s'afegeix .2 a l'art. 15; art. 16; art. 27: valoració sòl urbanitzable mètode residual dinàmic (Llei hipotecària); art. 28.4 i s'afegeix .5 i DT 1a; 2a; 3a i 5a.

Llei 53/2002 de 30 de desembre Llei Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social art. 104. modifica art. 25 LS 6/1998 "criteris generals de valoració"

RDL 4/2000 de Mesures Urgents de liberalització en el sector immobiliari i de transports

Llei 11/1999 sobre distribució de competències en matèria urbanística

LOE 38/1999 de 5 novembre: modifica articles 54 i 55 "dret de reversió" de la LEF

Llei 6/1998 de 13 d'abril (Règim de sòl i Valoracions)(articles declarats inconstitucionals 16.1 i 38. Article modificat: 25; Art. 23 paràgraf segon: competència CCAA i no Estatal)

RD 1093/1997 de 4 juliol (pel què s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la LH sobre inscripció en el RP d'Actes de naturalesa urbanística)¹

Llei 7/1997 de 14 abril (sòl i Col·legis Professionals) Vigent art. 4 referent Llei 7/1985 de 2 d'abril de LRBRL (RDL 5/96 de 7 juny sobre Mesures Liberalitzadores en matèria de sòl)

RD 304/1993 de 26 de febrer (Taula Vigència Reglaments, si bé és vigent a resultes de la STC 61/97 de 20 març és susceptible de ser anul·lat als Tribunals Contenciosos Administratius)
Deroga en part:

El Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars, aprovat pel Decret 635/1964, de 5 de març.

El Reglament de Reparcel·lacions de sòl afectat per Plans d'Ordenació Urbana, aprovat pel Decret 1006/1966, de 7 d'abril.

1. No és pròpiament legislació del sòl, però atès el seu abast el seu abast en el dret de propietat urbana

(Urbanisme – Registre de la Propietat), crec convenient relacionar-la.

El RD 1169/1978, de 2 de maig, sobre creació de societats urbanístiques per l'Estat, els organismes autònoms i les corporacions locals.

El Reglament de Planejament Urbanístic, aprovat per Reial decret 2.159/1978, de 23 de juny.

El Reglament de Disciplina Urbanística, aprovat pel Reial Decret 2.187/1978, de 23 de juny.

El Reglament de Gestió Urbanística, aprovat pel Reial Decret 3.288/1978, de 25 d'agost.

RD 1/1992 de 26 de juny (Text Refós Llei del sòl [Llei 8/1990]). **Vigents:** arts.: 104.3; 113.2; 124.1 i .3; 133; 134.1; 136.2; 137.5; 138.b); 159.4; 168; 169; 170.1; 183; 204; 210; 211.3; 213; 214; 222; 224; 242.1 i .6; 243.1 i .2; 244.2, 3 i 4; 245.1; 246.2; 255.2; 258.2 i .3; 259.3; 274; 276; 280.1; 287.2 i .3; 288.2 i .3; 289; 299; 300; 301; 302; 303; 304; 305; 306; 307; 308; 309; 310; DA quarta 1a i 3a; DA sisena i DT cinquena 1a.

RD 3.288/1978 de 25 agost (Reglament Gestió Urbanística)

Derogats RD 304/1.993 de 26 febrer: arts.: 3.2; 6.2, incís final 10.3; 11.3,c); 18.1 i .2; 21.3; 36.3; 37; 38.3; 39.2; 46.3,c) i .4; 48 a 51; 56; 57; 74; 75.2; 82.2; 86.2; 88.2, .3, .4 i .5; 94.3 i .4; 101.1 b); 105; 108.2; 112; 114; 121.3; 123.2; 134; 138; 140 a 151; 152.2; 159; 160; 215.2 i .3; 220.2 i .3; 222; 227.2. (a ran de la STC, es poden considerar vigents).

RD 2.159/1978 de 23 de juny (Reglament de planejament)

Derogats RD 304/1993 de 26 febrer: arts.: 8; 30, b); 31; 90, f); 92, g); 93.1, f); 104; 107; 108 a 114; 119; 141.3; 142.2 i .3; 147.4; 155.1 i .2, paràgraf segon; 161.3; 166 paràgraf tercer. (a ran de la STC, es poden considerar vigents).

RD 2.178/1978 de 23 de juny (Reglament Disciplina urbanística)

Derogats RD 304/1993 de 26 febrer: arts.: 12 a 16; 34.3; 36.2 i .3; 37; 42; 43; 53; 54.2; 56; 64; 65.2; 92.1; 94. (a ran de la STC, es poden considerar vigents).

RD 1.346/1976 de 9 abril (Text Refós de la Llei del Sòl) Reviscut per la STC Núm 61/1.997 de 20 de març 1.997

D 635/1964 de 5 de març (Reglament Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars)

Derogats RD 304/1993 de 26 febrer: arts.: 1.2; 2 a 7; 8.2, .3 i .4; 9; 11.4; 16; 17; 22 a 24; 28 a 43; 44.4 i 45 i DA, DT, i DF. (a ran de la STC, es poden considerar vigents).

D 26/4/57 Reglament d'Expropiació Forçosa

Llei Expropiació forçosa 16/12/54

Derogats Llei 38/1999, de 5 de novembre LOE DA 5a. arts.: 54 i 55, dret de reversió

1.3. Legislació Autonòmica Catalana

Decret 13/2010, de 2 de febrer, Pla pel dret a l'habitatge 2009 al 2012; entrada en vigor del 10 de febrer de 2010; als efectes de valoració: art. 9.4.4 valor del sòl urbanitzat VPO; i DF 1.2: reserves mínimes addicionals VPO concertat serà d'aplicació de l'1 d'agost de 2010.

Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures, fiscals, financeres i administratives, modifica el DL 1/ 2005 en els articles 40.1; 43.1; 45.1; 57.2.c): 67.1.e; 67.2; 67.4; 76; 77.1.e); 83.3; 94.1.c); 94.6.7.8; 96.1; 98.4; 130.2; 135.1; 149.d; 156.2; capítol III. Títol V (només el nom) art. 163.3; i les DA 16.4 i s'afegeix la DA 22.

Entra en vigor: 1 gener 2010 en aquelles modificacions puntuals que s'aprovin inicialment a partir d'aquesta data.

La Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Llei del dret a l'Habitatge 18/2007 de 28 de desembre (DOGC 5044 de 9 de gener de 2008) entrada en vigor el 9 d'abril de 2008)

Decret Llei 1/ 2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Entrada en vigor el 19 d'octubre de 2007.

Reglament de la Llei d'Urbanisme. Decret 305/2006 de 18 de juliol (publicada DOGC 24/07/06, entrada en vigor l'1 de setembre de 2006)

Deroga.-

Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament Parcial de la Llei 2/2.002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Decret 308/1982, de 26 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament pel desenvolupament i l'aplicació de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, sobre protecció de la legalitat urbanística.

Decret 146/1984, de 10 d'abril pel qual s'aprova el Reglament pel Desenvolupament i l'aplicació de la Llei 3/1984, de 9 de gener, de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya i en el Decret 303/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament sobre mesures per facilitar l'execució urbanística.

Totes aquelles altres disposicions de igual o inferior rang, que s'hi oposin a aquest Reglament.

DL 1/2005, de 26 de juliol, Llei d'Urbanisme (publicada DOGC 28/07/05) en vigor 29/07/05

Llei 10/2004 (publicada DOGC 30/12/2004; entrada en vigor 31/12/2004)

Reglament Parcial Llei 2/2002 d'Urbanisme (Decret 287/2003 de 4 novembre. DOGC núm 2 de desembre de 2003) en vigor: 3/12/2003

Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (deroga DL 1/1990, del 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística) (DOGC núm 3600 de 21 de març de 2002) entrada en vigor: 22 març de 2002

D 303/1997 de 25 de novembre Reglament Mesures per Facilitar la Gestió Urbanística

DL 16/1994 de 26 de juliol

Adequació DL 1/1990 a Llei 30/1992 de 26 de novembre (LRJAP-PAC, modificat per la Llei 4/1999 de 13 de gener)

DL 1/1990 de 12 de juliol Refosa Textos Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística

Llei 12/1990 de 5 de juliol Autorització refosa

D 146/84, de 10 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament pel desenvolupament de la Llei 3/84, de 9 de gener, de Mesures d'Adequació de l'Ordenament Urbanístic de Catalunya

D 143/84, de 10 d'abril (taula de vigències)

Llei 23/1983 de 21 de novembre de Política Territorial.

Remissió art. 17 DL 1/1990 de 12 de juliol

Llei 9/81, de 18 de novembre, sobre Protecció de la legalitat Urbanística

1.4. Normatives

Valoracions Urbanístiques / expropiatòries

Llei d'Expropiació Forçosa, de 16 de desembre de 1954

- BOE núm. 351, de 17 de desembre de 1954
- A ressaltar, entre altres, l'art. 47: 5% de premi d'afecció

Lleis del sòl: 1976; 1.990; i 1.992

- LS 1976: articles: 103 a 113. vigent 16 juny 1976
- LS 1990: articles: 66 a 73. vigent 17 agost 1990
- LS 1992: articles: 58 a 64. vigent 21 juliol 1992

Reial Decret 1.020/1.993 de 25 juny del Ministeri d'Economia i Hisenda

- Publicació: BOE 22-7-1993 núm. 174
- Rectificacions: BOE 22-9-1993 núm. 227
- Modificades les normes 16 i 18 per el RD 1.464/2007 DA 1a de 2 de novembre

STC 61/1.997 de 20 de març

- Publicació 25 abril 1997

Llei del sòl i Valoracions 6/1998, de 13 d'abril

- Entrada en vigor 5/5/1998
- Articles: 23 a 32 (no obstant, tenir en compte la Llei 10/2003, de 20 maig, i Llei 53/2002 que modifica l'article 25 sobre criteris generals de valoració)
- Nota: El segon paràgraf art. 23 és de competència CCAA i no Estatal.

STC 164/2001 de 11 juliol

- Declara nuls els articles 16.1 i 38 de la LS 6/1998

Llei 53/2002 de 30 de desembre Llei Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social

- Art. 104. modifica art. 25 LS 6/1998 "criteris generals de valoració"

Llei 10/2003, de 20 de maig, modificatòria dels articles de la LS 6/1998 següents:

- Art. 9.2; art. 15 s'afegeix apartat 2; art. 16; art. 27 (valoració sòl urbanitzable); art. 28.4 es modifica i s'afegeix un nou apartat 5; DT 1a a 3a i 5a.
- Publicació: BOE 21 de maig de 2003, núm. 121. entrada en vigor 22-5-2003

DL 1/2005, de 26 de juliol, Llei d'Urbanisme (Llei 2/2002 i Llei 10/2004)

- En quan a habitatges de protecció oficial i concertades en sòl urbanitzable i urbà no consolidat (PEMU.): art. 57.3, i DT2a, amb excepció

Decret Llei 1/ 2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

- Art. 9: s'afegeix DA 19a: Reserves per a noves tipologies d'habitatge amb protecció oficial en sòl urbà i sòl urbanitzable del 10 % mínim sostre que es qualifiqui (modificacions i revisions) per a l'ús residencial de nova implantació. Municipis de > 10.000 habitants i capitals de comarca.
- Art. 19: s'afegeix DA 21a: Àrees residencials estratègiques: densitat 50 % H.P.P.

Llei 8/2.007 de sòl, de 28 de maig. Entrada en vigor l'1 de juliol de 2007 Aprovat Consell de Ministres 14 de juliol de 2006

Llei 2/ 2008 de sòl, de 26 juny. Entrada en vigor 27 de juny 2008. deroga LS 8/2007 i art. Vigents LS/92. Vigent art. 137.3 RGU/1978: dret d'arrendament

RDL 6/ 2010 de 9 abril modifica apartado. 2 DT 3a. i DA 7a. del TRLS 2/2008

1.5. Valoracions Hipotecàries o de mercat

Llei 2/1981, de 25 de març de Regularització del Mercat Hipotecari.

Ordre 14/6/1982 del Ministeri d'Economia i Comerç. Decret 685/1982 de 17 de març. Valoració de béns admesos en garantia en el mercat hipotecari.
Publicació: BOE 28 juliol 1982, núm. 179.

Ordre 28/07/1989 del Ministeri d'Economia i Hisenda.

Reial Decret 1020/93 de 25 juny del Ministeri d'Economia i Hisenda: solament pel que fa a la taula de coeficients de depreciació.

Ordre 30/11/1994 del Ministeri d'Economia i Hisenda. Normes de valoració de béns immobles per determinades entitats financeres.
Publicació: BOE 13 desembre 1994, núm. 297.

Resolucions de dates 15/7/1997 i 20/7/1999, modificant les taxes i primes de risc fixades en la OM 30/11/1994.

ORDRE ECO 805/2003 de 27 de març sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres (entrada en vigor 6 mesos des de la seva publicació, si bé permet la seva aplicació des del moment).

ORDRE EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, que modifica l'Ordre ECO/805/2003 de 27 de març. Publicada BOE 249 de 17 d'octubre de 2007.- Entrada en vigor 18 d'octubre 2007

ORDRE 564/2008, de 28 de febrer per la qual es modifica l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març. (acaba negreta)(BOE de 5 de març del 2008 i s'afegeix la DA 7a "Aplicació del principi de prudència en relació amb la possibilitat d'expropiatòria".

Costos de Construcció: Butlletí Econòmic Construcció; EME-DOS, etc.

Generalitat de Catalunya. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge: Estadística de la construcció de vivendes a Catalunya (preus de venda en mercat de les principals ciutats)

API: informació de preus de venda i lloguer en revistes.

1.6. Valoració d'un element d'un edifici

Informe: S'efectuarà d'acord amb l'article 65 de la O. ECO 805-2003

FINALITATS VALORACIÓ: HABITATGE; LOCALS; OFICINES; NAUS INDUSTRIALS; PROMOCIÓ

Reserves tècniques companyies d'assegurances; Valor real de mercat; Fons d'inversió immobiliària; valoracions d'aportacions no dineràries registre mercantil; Avaluació d'actius

fixes d'una empresa a efectes d'una fusió o escissió; Valoracions judicials; planejament; gestió urbanística; expropiacions; Fiscalitat; arrendaments.

HABITATGE

Tipologia edifici: Bloc plurifamiliar entre mitgeres; obert; habitatge unifamiliar adossada; aparellada; aïllada; Apartament

Superfícies terreny i edificades: la medició real (el registre de la propietat no certifica superfícies). Superfície construïda; superfície útil; elements comuns

Localitat i entorn: equipaments propers; comunicacions; consolidació del barri, etc.

Respecte al Sòl

Normativa urbanística: Planejament general; derivat; gestió urbanística; urbanització; classificació i qualificació del sòl

Obres d'urbanització: quotes d'urbanització; contribucions especials;

Obres d'urbanització: Recepcionades; No recepcionades; Junta de Conservació; dissolució Junta de Conservació

Respecte a l'edifici

Règim de protecció, tinença i ocupació: Habitatge lliure; protecció pública; arrendat; afectat servituds

Anàlisi de mercat: 6 mostres. (ECO 805/2003, art. 21.c). Oferta demanada; expectatives; paràmetres d'homogeneïtzació

Qualitat constructiva, Antiguitat i conservació: RD 1020/1993 (depreciació)

Càlculs: Cost Reposició Net (CRN); Cost Reposició Brut (CRB); Valor mercat per comparació (VM); Valor màxim legal (VML)

Advertències: Habitatge amb antiguitat inferior a 6 anys (cas d'infracció urbanística molt greu; 4 anys per greus o 2 anys lleus) o si és legalitzable o no. (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol; LUC, art. 205 i ss.)

LOCALS

Tipologia edifici: Comercial P.B; P. Pis; Entreplanta; sòtans; comercial multiplanta; galeria comercial; garatge

Superfícies terreny i edificades: la medició real (el registre de la propietat no certifica superfícies). Superfície construïda; superfície útil; elements comuns

Localitat i entorn: equipaments propers; comunicacions; consolidació del barri, etc.

Respecte al sòl

Normativa urbanística: Planejament general; derivat; gestió urbanística; urbanització; classificació i qualificació del sòl

Obres d'urbanització: quotes d'urbanització; contribucions especials;

Obres d'urbanització: Recepcionades; No recepcionades; Junta de Conservació; dissolució Junta de Conservació

Respecte a l'edifici

Règim de protecció, tinença i ocupació: arrendament; afectat servituds

Anàlisi de mercat: 6 mostres. Oferta: Alta: superfície < 100 m²; mitjà: entre 100 i 500 m²; baixa: > 500 m²; demanada: igual oferta; expectatives: relació entre oferta i demanda; paràmetres d'homogeneïtzació: 6 mostres, analitzant: Mercat real (comissió API); Entorn

diferencial 10 %; ubicació: diferència valor repercussió sòl; Superfície i disseny: 20 % màxim; Qualitat constructiva, Antiguitat i conservació: RD 1.020/1993 (depreciació)

Càlcul coeficient de taula de fons: $CTF = \text{Sumatori de cruïlles} / \text{nombre de reticles}$

Preu venda brut local a valorar: $\text{Preu venda brut testimoni} \times CTF = \text{Valor cruïlla façana} \times \text{pes ponderació} = \text{Valor cruïlla façana ponderada}$

Valor promig testimonis ponderats $\times CTF$ del local a valorar = Preu venda brut local a valorar

Càlculs: Cost Reposició Net (CRN); Cost Reposició Brut (CRB); Valor mercat per comparació (VM);

Advertències: Locals amb antiguitat inferior a 6 anys (cas d'infracció urbanística molt greu; 4 anys per greus o 2 anys lleus) o si és legalitzable o no

OFICINES

Tipologia edifici: amb accés des de la via pública, sense accés via pública, edifici d'oficines; edifici plurifuncional

Superfícies terreny i edificades: la medició real (el registre de la propietat no certifica superfícies). Superfície construïda; superfície útil; elements comuns

Localitat i entorn: equipaments propers; comunicacions; consolidació del barri, etc.

Respecte al Sòl

Normativa urbanística: Planejament general; derivat; gestió urbanística; urbanització; classificació i qualificació del sòl

Obres d'urbanització: quotes d'urbanització; contribucions especials;

Obres d'urbanització: Recepcionades; No recepcionades; Junta de Conservació; dissolució Junta de Conservació

Respecte a l'edifici

Règim de protecció, tinença i ocupació: arrendat; limitacions de domini: afectat servituds

Anàlisi de mercat: 6 mostres. Oferta: Alta: $\text{sup} < 100 \text{ m}^2$; mitjà: entre 100 i 500 m^2 ; baixa: $> 500 \text{ m}^2$; demanada: igual oferta; expectatives: relació entre oferta i demanda; paràmetres d'homogenització: 6 mostres, analitzant: Mercat real (comissió API); Entorn diferencial

10 %; ubicació: diferència valor repercussió sòl; Superfície i disseny: 20 % màxim; Qualitat constructiva, Antiguitat i conservació: RD 1.020/1993 (depreciació)

Càlculs: Cost Reposició Net (CRN); Cost Reposició Brut (CRB); Valor mercat per comparació (VM);

Advertències: Locals amb antiguitat inferior a 6 anys (cas d'infracció urbanística molt greu; 4 anys per greus o 2 anys lleus) o si és legalitzable o no

NAUS INDUSTRIALS

Tipologia edifici: Planta baixa aïllada; entre mitgeres; amb altell; varies plantes. Llum i altura de les naus;

Superfícies terreny i edificades: la medició real (el registre de la propietat no certifica superfícies). Superfície construïda; superfície útil;

Localitat i entorn: equipaments propers; comunicacions; consolidació del polígon, etc.

Respecte al sòl

Normativa urbanística: Planejament general; derivat; gestió urbanística; urbanització; classificació i qualificació del sòl

Obres d'urbanització: quotes d'urbanització; contribucions especials;

Obres d'urbanització: Recepcionades; No recepcionades; Junta de Conservació; dissolució Junta de Conservació

Respecte a l'edifici

Règim de protecció, tinença i ocupació: arrendament; limitacions de domini: afectat servituds
 Anàlisi de mercat: 6 mostres. Oferta: Alta: sup < 500 m²; mitjà: entre 500 i > 5.000 m²; baixa: 5.000 m²; demanada: igual oferta; expectatives: relació entre oferta i demanda; paràmetres d'homogeneïtzació: 6 mostres, analitzant: Mercat real (comissió API); Entorn diferencial + - 10 %; ubicació: diferència valor repercussió sòl; ocupació: diferencial màxim 5 %; accessibilitat: 5 %; tamany nau: fins 500 m² ponderació nau de testimoni (500 a 1.000 m²) entre 5 i 7,5 %; superior a 500 m² ponderació nau de testimoni (1.000 a >1.000 m²) entre 7,5 i 10 %; oficines de la nau: diferencial màxim 5 %; equipament del polígon: màxim 10 %
 Qualitat constructiva, Antiguitat i conservació: RD 1.020/1993 (depreciació)
 Càlculs: Cost Reposició Net (CRN); Cost Reposició Brut (CRB); Valor mercat per comparació (VM);
 Advertències: Locals amb antiguitat inferior a 6 anys (cas d'infracció urbanística molt greu; 4 anys per greus o 2 anys lleus) o si és legalitzable o no

PROMOCIÓ

Tipologia edifici: Habitatges en bloc plurifamiliar; habitatges unifamiliars; locals comercials; oficines; places d'aparcament; trasters
 Superfícies terreny i edificades: la medició real (el registre de la propietat no certifica superfícies). Superfície construïda; superfície útil; elements comuns
 Localitat i entorn: equipaments propers; comunicacions; consolidació del barri, etc.

Respecte al sòl

Normativa urbanística: Planejament general; derivat; gestió urbanística; urbanització; classificació i qualificació del sòl
 Obres d'urbanització: quotes d'urbanització; contribucions especials;
 Obres d'urbanització: Recepcionades; No recepcionades; Junta de Conservació; dissolució Junta de Conservació

Respecte a l'edifici

Règim de protecció, tinença i ocupació: Habitatge lliure; protecció pública; arrendat; afectat servituds; locals, oficines....
 Anàlisi de mercat: 6 mostres. Oferta; demanada; expectatives; paràmetres d'homogeneïtzació
 paràmetres d'homogeneïtzació: Mercat real (comissió API); Entorn diferencial 10 %; ubicació: diferència valor repercussió sòl; Superfície i disseny: 20 % màxim; instal·lacions: calefacció, aire condicionat
 Qualitat constructiva, Antiguitat i conservació: RD 1.020/1993 (depreciació)
 Càlculs: Cost Reposició Net (CRN); Cost Reposició Brut (CRB); Valor mercat per comparació (VM); Valor màxim legal (VML)
 Advertències: Habitatge amb antiguitat inferior a 6 anys (cas d'infracció urbanística molt greu; 4 anys per greus o 2 anys lleus) o si és legalitzable o no

VALORACIÓ D'IMMOBLES LLIGATS A EXPLOTACIONS ECONÒMIQUES

Immobles més freqüents lligats a explotacions econòmiques:

- Centres de transport; - Hospitals, clíniques; - Centres d'ensenyament; - Centres d'equipament social; - Establiments turístics; Residències estudiantils; tercera edat; tanatoris; edificis i instal·lacions industrials i febrils no polivalents o de producció agrària

- Valoració:

CRB (si l'edifici està en construcció o rehabilitació) : Valor del sòl; Cost d'execució per contrata de l'edificació

CRN (si l'edifici està acabat): $CRB - (\text{depreciació} + \text{conservació})$

VA rendes si es possible :

- Fluxes de caixa: $R_n = I - D$; s'ha de determinar R imputable a l'immoble (70 a 75 %); de la renda imputable a l'equip i mobiliari (10 a 15 %), la gestió o benefici de l'empresari (15 a 20 %); i en alguns casos la marca (aprox. 10 %)
- Valor de reversió = CRN (per un període de temps igual o superior a la de vida útil el valor de reversió coincideix amb el valor del sòl)
- Tipus d'actualització: les taxes estan en funció de l'ús; el risc; la seguretat; liquidesa; situació del mercat

$I = TRL + PR$ (TRL = taxa de rendibilitat lliure de risc; i PR = prima de risc)

TRL = Rendibilitat mitja anual del tipus mig del Deute de l'Estat, amb venciment igual o superior a 5 anys en cas de la finalitat hipotecària de la taxació o de 2 anys per les restants finalitats

Consulta: www.bde.es

Valoracions hipotecàries: interessos i bons de l'Estat entre 5 i 10 anys

Les taxes nominals es tenen que passar a reals $Tr = (1 + T_n / 1 + \text{increment IPC}) - 1$

- Càlcul valor per actualització: $VA = R \times ((1 + i)^n - 1 / (1 + i)^n \times i)) + CRN / (1 + i)^n$.

VM per comparació

- VALOR DE TAXACIÓ: El menor entre CRN ; VA i VM. El VA és el valor màxim o límit

ATASA publica en la seva pàgina web www.atasa.com, uns suggeriments de tipus d'actualització per diferents activitats.

1.7. Sòl no urbanitzable o rural

Usos admesos. Art. 47 D.L. 1/ 2005:

D'acord amb els requisits dels articles 50 i 51, reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que siguin necessaris preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials. Les masies i cases rurals han d'estar incloses pel planejament urbanístic en el catàleg (art 50.2), per destinar-les a habitatge familiar, o un establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat de hotel apartament, a un establiment de turisme rural o activitats d'educació en el temps de lleure.

Amb un sòl no urbanitzable o rural poden ser objecte d'actuacions específiques per destinar-lo a activitats o equipaments d'interès públic. Són d'interès públic:

- Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el temps de lleure, que es desenvolupin a l'aire lliure, amb obres i instal·lacions mínimes.
- Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans
- Les infraestructures d'accessibilitat
- Les instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics: telecomunicacions; hidràulica en general; xarxes de subministrament elèctric, de subministrament d'aigua i de sanejament, tractament de residus, producció d'energia a partir de fonts renovables i altres instal·lacions ambientals d'interès públic

Noves construccions admeses:

- Dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació d'extracció de recursos naturals, o en general rústica.
- Construccions destinades a habitatge familiar o allotjament de persones treballadores associades a una activitat d'explotació
- Estació de subministrament de carburants
- Construccions, instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques
- Construccions destinades a activitats de turisme rural o de càmping

Procediments per a l'aprovació dels projectes: articles 48,49 i 50 D.L. 1/ 2005

1.8. Mètodes de valoració del sòl

Objecte: Mercat hipotecari; Provisions tècniques de companyies d'assegurances; fons i societats d'inversió. Fons de pensions

Normativa: ECO 805/2003, Art. 34; 35; 50 i 51

	Nivell I SUC; SUNC; SUD; Aprofitament urbanístic	Nivell II - SNU o edificats l·ligats explotació - SUND
Terrenys	inici edificació < 1 any > 1 any	
<i>Sense edificar amb suficient Informació de mercat</i>		
Immobles declarats ruïna Edificis per rehabilitar	COMPARACIÓ	sense considerar possible utilització urbanística
<i>Sense edificar sense suficient Informació de mercat</i>		
Immobles declarats ruïna Edificis per rehabilitar	RESIDUAL ESTÀTIC/ DINÀMIC	VALOR CADASTRAL
<i>Amb suficient Informació de mercat</i>		
Solars edificats Valor sòl separat	COMPARACIÓ	
<i>Amb suficient Informació de mercat</i>		
Solars edificats Valor sòl separat	RESIDUAL ESTÀTIC/ DINÀMIC	
Terrenys l·ligats a una Explotació no agropecuària	MÈTODE DE CAPITALITZACIÓ	

2

La classificació del sòl.
L'aprofitament urbanístic i els
criteris de valoració en els
projectes de reparcel·lació

2.1. Règim urbanístic del Sòl (DL 1/2.005, llei d'urbanisme)

Classificació del sòl	Urbà	Consolidat	Terrenys que tenen la condició de solar (art. 29) Terrenys que manca completar la urbanització per a assolir la condició de solar art. 29.a; (inclosos o no en un polígon o pla de millora urbana)
		No consolidat	Resta sòl urbà. Sòl no susceptible d'immediata llicència per estar inclòs en un àmbit d'actuació pendent de desenvolupament Cessió de sòl en funció plusvàlues urbanístiques: Llei 2/2002: Aprofitament per edificabilitat adicional: 10% Aprofitament nous usos: 10% (derogat) 10 % aprofitament mig àmbit d'actuació
	Urbànitzable	Delimitat	Cal la formulació, tramitació i l'aprovació definitiva d'un Pla Parcial
		No delimitat	El Pla Parcial ha d'ésser de delimitació i ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats (art. 58 1.d, 1.e i 7)
	No urbànitzable STC 11-7-2.001		Terrenys classificats com a tals pel planejament, bé per llur incompatibilitat amb la transformació o bé per la inadequació al desenvolupament urbà. Per raó de règims de protecció especial establerts o pels valors i les finalitats a assolir, utilització racional del territori d'acord amb el model territorial de desenvolupament urbanístic sostenible Terrenys reservats per S.G. (sistemes generals) no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbànitzable

Sòl urbà: Terrenys que compten amb tots els serveis urbanístics bàsics, o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. També aquells que, en l'execució del planejament, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina (articles 24, 25, 30, 31, 32, 33)

2.2. Règim urbanístic del sòl: Llei de sòl 8/2007 i TRLS 2/2008

LS 2/2008
LS 8/2007

REGIM
URBANÍSTIC
DEL SÒL

Sòl:
Recurs econòmic,
Recurs natural,
Escàs i no renovable

**SITUACIÓ
I ACTIVITAT**
preàmbul
determinant del
contingut del dret
de propietat

6 dret iniciativa
siguin o no propieta-
ris del sòl (lliure
empresa)

8 Participar execució
actuacions d'urbani-
zació 14.1.a

ESTAT I PROCÈS
Preàmbul

Règim d'actuacions
urbanístiques de
transformació de sòl

URBANITZAT
12

3 i 4.a. Dret del ciuta-
dà. Ús residencial: al
servei de l'efectivitat
del dret de disfrutar
d'una vivenda digna i
adequada (art. 47 CE)

RURAL

13.1. Agrícola, ramader,
forestal, cinegètic,
recursos naturals. No
integrats en la trama
urbana.

PLUSVÀLUES

URBÀ CONSOLIDAT
(ASISTEMÀTIC)

Patrimonialitzat
de l'edificabilitat
7

**URBÀ NO
CONSOLIDAT**
(SISTEMÀTIC)

13.4. PROTEGIT

NO PROTEGIT

10.a. NO PROTEGIT
en àmbit d'actuació
urbanitzadora
sòl Patrimonialitzable
de l'edificabilitat

14.1. Actuacions
de transformació
urbanística

Sòl transformat per la urbanització.

14.1.b. Actuacions de dotació: incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar la seva proporció amb la major edificabilitat o densitat, o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística, i que no requereixen la reforma o renovació integral de la urbanització.

14.1.a.2. Actuacions de transformació urbanística: Actuacions d'urbanització

Objecte: reformar o renovar la urbanització en àmbit de sòl urbanitzat.

Figures de planejament derivat: PEMU, PERI, UA.

16.1.b. Cessions: lliurar a l'Administració i amb destí al patrimoni públic del sòl, el sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada de l'actuació ($5 < \% < 15$), excepcionalment es podrà reduir o incrementar el percentatge fins arribar a un màxim del 20%, sempre que el valor de les parcel·les resultants sigui sensiblement inferior o superior, respectivament, a la mitjana en els restants de la seva mateixa categoria de sòl.

Arts. 319-320 CP: delictes urbanístics

9.2.c costejar executar infraestructures i entregar Adm. incorporació domini públiques. Possibilitat d'edificació, rehabilitació o reconstrucció.

13.2. Prohibides les parcel·lacions urbanístiques

13.3. Caràcter excepcional, usos i obres de caràcter provisional: ser enderrocades sense dret indemnitzatori quan ho acordi l'administració. Inscripció Registre Propietat.

10.b. destinar sòl per Usos productius i residencials. Reserva de sòl subjecte a règim de protecció pública (30% mínim).

14.1.a.1: Actuació de transformació nova urbanització: sòl rural a urbanitzat. Infraestructures, dotacions públiques, parcel·les aptes per l'edificació, i connectades a la xarxa de serveis.

16.1.b. Cessions: lliurar a l'Administració i amb destí al patrimoni públic del sòl, el sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitja ponderada de l'actuació ($5 < \% < 15$), excepcionalment es podrà reduir o incrementar el percentatge fins arribar a un màxim del 20%, sempre que el valor de les parcel·les resultants sigui sensiblement inferior o superior, respectivament, a la mitjana en els restants de la seva mateixa categoria de sòl.

11. Instruments d'ordenació territorial i d'execució urbanística, inclòs els beneficis i càrregues, així com els convenis: informació pública.

Figures: **Pla Parcial Urbanístic**, **Projecte de Reparcel·lació** (Compren: **16.** Cessions obligatòries i lliure de càrregues, i urbanitzat: zones verdes, vials, equipaments, aprofitament mitjà, així com el dret de retorn, i indemnització pels béns incompatibles amb el planejament), **Junta de Compensació** (cas de més d'un propietari), **Projecte d'Urbanització** (obres bàsiques i complementàries).

Problema que es pot originar: serà necessària una modificació puntual o una delimitació de sòl o un pla parcial de delimitació?

14.2. La caducitat dels instruments d'ordenació i execució restitueix, als efectes d'aquesta Llei, el sòl a la situació en què estava a l'inici de l'actuació.

15. Sotmès a avaluació ambiental. **15.2.** Informe mediambiental: inclou mapa de riscos naturals. **15.3.**

Informes mínims de la memòria ambiental: 1) administració hidrològica, 2) administració de costes (delimitació del domini públic), 3) administració competent de carreteres i altres infraestructures.

15.4. Informe o memòria de sostenibilitat econòmica: es valorarà l'impacte en les hisendes públiques afectades per la implantació i manteniment de les infraestructures necessàries. **15.5.** Informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística.

16.2. Recepció de les obres d'urbanització: se suposen complerts els deures descrits en l'apartat anterior. Correspondrà la formalització de la Junta de Conservació.

16.3. Els convenis entre promotor i administració no podran establir més obligacions que les que procedeixen legalment. En el seu defecte, seran nul·les de ple dret.

2.3. Esquema de l'aprofitament urbanístic

... Fins la LS/56	Tant amb el sòl rústic, com urbà (eixample i casc), el propietari podia obtenir la quasi totalitat de l'aprofitament objectiu
A partir LS/56 fins LS/76	Sòl rústic: aprofitament era de 0,2 m ³ /m ² Reserva urbana i sòl urbà: 100% de l'aprofitament del polígon o de la parcel·la
A partir LS/76 fins LS/90	Sòl no urbanitzable: No tenia cap aprofitament Sòl urbanitzable: 90% aprofitament mig del quadrienni Sòl urbà: 100% d'aprofitament de la mitja del polígon o Unitat d'Actuació, o aquell derivat de l'aprofitament objectiu de la parcel·la
LS/90 i LS/92	Sòl no urbanitzable: No té cap aprofitament Sòl urbanitzable i sòl urbà: l'aprofitament susceptible d'apropiació és igual al 85% de l'aprofitament tipus
L 7/97	Sòl urbanitzable i sòl urbà: l'aprofitament susceptible d'apropiació és del 90% de l'aprofitament tipus (actuacions sistemàtiques) i del 100% en actuacions asistemàtiques
LS6/98	En sòl urbà consolidat: 100% de l'aprofitament En sòl urbà no consolidat: ≥ 90% de l'aprofitament En sòl urbanitzable: ≥ 90% de l'aprofitament Les comunitats autònomes fixaran els percentatges aplicables
LS 2/2.008 i LS 8/2007	Actuacions transformació urbanística: de rural a urbanitzat: Reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat de 5 a 15 % excep. 20 % Actuacions de dotació en sòl urbanitzat: sobre l'increment d'edificabilitat
DL 1/1990 de 12 juliol (Llei autonòmica en matèria urbanística Catalunya, art. 120.3; 121.3)	Sòl urbà (actuació asistemàtica com sistemàtica): 100% de l'aprofitament mig en polígon o Unitat d'actuació. Sòl Urbanitzable programat: 90% de l'aprofitament mig del sector
DL 1/2005, de 26 juliol (Llei 2/2002, d'Urbanisme) (Llei 10/2004 d'Urbanisme)	Sòl urbà consolidat: 100% de l'aprofitament Sòl urbà no consolidat: 90% mínim, de l'aprofitament urbanístic del sector o polígon (Llei 10/2004: 90% de l'aprofitament del sector)
DL 1/ 2007, 16 octubre Art. 19. DA 21a	Sòl urbanitzable delimitat: 90% de l'aprofitament del sector, referit a les seves finques Àrees residencials estratègiques: cessió: fins 15 %
L 26/2009, 23 desembre	SUNC i SUD i DA 16 (modif. puntual): 15 o 20%; ARE 15%

2.4. Quadre sinòptic de la legislació urbanística estatal i autonòmica referent a l'expropiació forçosa

	Llei 6/98	RDL 1/92	DL 1/90	DL 1/05	LS8/07 LS2/08
1. El planejament urbanístic com a causa expropiandi	35		98	103.1	28
2. Adquisició de béns per ús i servei públic			99		
3. Constitució del patrimoni municipal del sòl (supòsits de reversió i retaxació)			131,132, 137	104.c)	29.1.b)
4. L'expropiació forçosa promoguda per l'expropiat (per ministeri de la Llei)			103	108	
5. L'expropiació forçosa com a sistema d'actuació			169, 185-196	104.a)	
6. L'expropiació forçosa com a sanció per incompliment d'obligacions urbanístiques			100,211, 227	178	
7. Constitució de servituds		211	102		
8. Expropiació de béns de domini públic		210		146, 147	
9. Procediment		35-39	222-224	106, 107	
10. El règim de venda forçosa			225-233		31-32
11. La reversió dels béns expropiats Nova redacció per la LOE, DA 5a	40 54, 55		101		29
12. Valoracions en general			153-162	109	20-27
13. Valoracions a efectes d'expropiació i supòsits indemnitzatoris	23-32		98	109	30

NOTA: El contingut dels punts 1-6: planejament urbanístic com a causa expropiant.

2.5. Esquema: extinció de béns i drets i les seves valoracions en sistemes de compensació-cooperació

a) Edificacions, plantacions, obres i instal·lacions

Extinció:

Art. 90 RGU: Per ser la superfície edificada inferior a la parcel·la mínima, sense poder-se adjudicar al mateix propietari inicial, així com els terrenys on existeixen edificis contraris al planejament.

Art. 98.2 RGU: Per ser necessari la seva eliminació per realitzar obres d'urbanització, i per estar situat en parcel·les que no es poden adjudicar al mateix propietari, i quan la seva conservació sigui radicalment incompatible amb l'ordenació, àdhuc com a ús provisional.

Art. 122 RGU: Per no tenir lloc la subrogació real de les antigues per les noves parcel·les.

Normativa d'aplicació:

Art. 98 RGU: indemnització i compte de liquidació.

Art. 127, 128 RGU: efectes econòmics.

Indemnització:

Al titular registral

Normativa: art. 99.1.f) LS/76

Despeses d'urbanització:

A càrrec dels propietaris, en concepte de despeses d'urbanització

Valoració: Normativa d'aplicació:

art. 31.1.2 LS/98 i RD 1020/93, normes 12 i 13.

Art. 21.3 LS 8/2007; Art. 22.3 L 2/2008

b) Servituds, càrregues, drets d'arrendaments i qualsevol altre

Extinció:

Art. 137.3 RGU: Drets d'arrendament (D.T. 3a.3 LS 8/2007, i L 2/2008) ECO 805/2003, de 27 de març

Art. 99 RGU: Per ser incompatibles amb l'execució del planejament

Normativa d'aplicació:

Art. 99: indemnització i compte de liquidació

Art. 127 i 128: efectes econòmics

Indemnització:

Al titular del dret

A càrrec de:

Al propietari de la finca gravada

Normativa: art 98.4 RGU

Valoració de drets reals:

LS 8/2007 art. 21.4: drets reals i concessions administratives

Nua propietat: Valor del bé - valor de l'usdefruit.

Usdefruit vitalici: RDL 1/1993, de 24 de setembre; art. 10: 70% del valor real del bé per usu-fructuari fins a 20 anys d'edat, deduint 1% per cada any que passi. Mínim 10% del valor real del bé i ECO 805/2003, art. 56.

Llei 5/2006 de 10 maig Llibre Cinquè Codi Civil de Catalunya en vigor 1/7/2006. art. 561.1 i ss.

Usdefruit temporal: RDL 1/1993, art. 10: 2% per cada any x Valor bé; màxim 70%.

Ús i habitació: RDL 1/1993: 75% del valor de l'usdefruit (vitalici o temporal).

Drets reals de garantia: RDL 1/1993, art. 10: Capital garantit / capital + 3 anys d'interessos. Llei 5/2006 de 10 maig Llibre Cinquè Codi Civil de Catalunya en vigor 1/7/2006. art. 569.1 i ss.

Dret de superfície: OM 30/11/1994: Valor de l'immoble - (Quantitats actualitzades a pagar en el futur pel superficiari + valor actual de reversió de l'immoble en el moment d'acabar-se la concessió o el dret de superfície).

Mètode de càlcul: Capitalització, apartat III 1 de l'annex 2. OM 30/11/1994 i ECO 805/2003, article 53.

Llei 5/2006 de 10 maig Llibre Cinquè Codi Civil de Catalunya. En vigor 1/7/2006 art. 564.1 i ss.

Censos: Llei 6/1990, de 16 de març, de censos: art. 16; i DT 4a. Llei 5/2006 de 10 maig Llibre Cinquè Codi Civil de Catalunya en vigor 1/7/2006. art. 565.1 i ss.

Cens domini directe: DT 4a.4 b).. màxim 2 laudemios en 40 anys última transmissió i art. 162 %.

Cens Nua percepció: DT4a. 4.a) en defecte de percentatge, el 3%.

Concessions administratives: art. 41 LEF: Capitalització amb interès legal dels rendiments líquids de la concessió dels 3 últims anys, tenint en compte el termini de reversió; veure RDL 1/1993, art. 13 i ECO 805/2003, art. 54.

Servituds: OM 30/11/1994: Indemnització per danys al predi dominant per la seva extinció. Ordre ECO 805/2003, art. 55.

Llei 5/2006 de 10 maig Llibre Cinquè Codi Civil de Catalunya. En vigor 1/7/2006 art. 566.1 i ss

Arrendaments rústics: art. 100.1 LAR o art. 137.3 RGU.

Arrendaments urbans: Jurisprudència: diferència de rendes capitalitzades al 10%; i el resultat de la Llei Boyer de 1985 amb pacte exprés de pròrroga forçosa. Excepte en lloguers a partir de la Llei d'Arrendaments de 1994

Valoracions de les limitacions de domini:

Opció de compra: ECO 805/2003, art. 58.

Immobles amb temps compartit: ECO 805/2003, art. 59 (Llei 42/1998, de 15 desembre, sobre drets d'aprofitament per torns de béns immobles d'ús turístic i normes tributàries).

Compromisos de compra a terminis: ECO 805/2003, art. 60.

c) Drets reals compatibles amb el planejament

Extinció:

Art. 101.3 LS/L.976; Art. 122.2 i 123 RGU; Art. 168.3 LS/92. Quan la situació i característiques de

la nova finca fossin compatibles amb la subsistència dels drets reals o càrregues que haurien de gravar aquestes.

Indemnització:

No correspon, atès que la càrrega es converteix en dret de crèdit amb garantia hipotecària sobre la nova finca resultant (art. 101.3 LS/76).

d) Activitats de negoci o indústria en locals

Extinció:

Quan resultin incompatibles en l'execució del planejament.

Normativa: Art. 99 RGU; Art. 168.4 LS/92.

Indemnització: Al titular del negoci o indústria.

A càrrec de: Propietari de la finca gravada.

Valoració:

d.1. Trasl·lat de negoci:

Normativa:

art. 106.2 LS/76; art. 63.2 LS/92; STS 21/12/1995; 4/3/1995 i 11/4/1989.

Art. 1; i 47 LEF

El trasllat d'una indústria a un altre emplaçament comporta la indemnització compensant els perjudicis inherents a la interrupció d'activitats i conseqüent reinstal·lació; és a dir, totes les despeses de trasllat, com les de nou emplaçament en funció del negoci o explotació interrompuda.

Conceptes:

- Els que estableix el RD 20/12/1990, pel què s'aprova el Pla General de Comptabilitat, a la regla 6a.b) de l'apartat V.

- Despeses de trasllat de material.

- Despeses d'obertura.

- Despeses d'instal·lació.(S.T.S. 18 maig 1995)

- Despeses de substitució (obres d'acondicionament del nou local, reparació i instal·lacions dels elements de producció que s'aprofitin).

- Indemnització per pèrdua de benefici (el seu còmput està en funció del benefici anual del negoci traslladat abans d'impostos (STS 28/09/1999), referit a la mitja dels tres anys anteriors [STS 11/7/1984: termini mínim d'un mes; o termini major, STS 6/10/1986; o termini inferior de 15 dies, STS 22/4/1983]); per pèrdua de clientela fins que es normalitza en comparació amb l'anterior situació (STS 28/6/1985: la indemnització per pèrdua de clientela no queda inclosa en els perjudicis per inactivitat comercial); per pèrdua de beneficis pel cessament de producció i venda durant el temps de trasllat i instal·lació (paralització d'activitats o lucre cessant; despeses de publicitat per recuperar clientela). STS 2 febrer 1993.

Indemnització al personal: Salaris i quotes de seguretat social, pel temps de paralització del negoci.

- Perjudicis per majors despeses de càrrega i transport de les mercaderies objecte del negoci.

- En trasllat d'indústria no s'aplica 5 % premi d'afecció STS: 14/04/1986; 20/02/1990

5 % premi d'afecció, segons jurisprudència STSJ 807/2004; - en trasllat de local de negoci-

aplicació normativa supletòria art. 47 LEF

- No procedeix la indemnització per traspàs quan s'expropia l'edifici on el seu propietari exerceix una indústria (STS 22 abril 1996 i 26 maig 1993)

d.2. Cessament del negoci (impossibilitat de trasllat; ha de ser plenament acreditat: STS 5/12/1984)

- Indemnització pel preu de venda de l'empresa.

- Danys i perjudicis addicionals que ocasiona l'expropiació.

- Abonament d'indemnitzacions al personal laboral.

- En cas d'expropiació d'indústria, per impossibilitat de trasllat, el mètode jurisprudencial consisteix en la capitalització al 8 o 10% del benefici mig anual de la indústria, calculat pel promig dels beneficis nets dels tres anys anteriors a l'any corresponent a la data de valoració (STS 16/6/1980 i 6/7/1981).

e) Projectes aprovats inicialment:

Extinció: Quan no s'aprovin definitivament.

Normativa: Art. 100.4 RGU; Art. 44.1 LS/98. art. 25 LS 8/2007; art 26 L 2/2008

Indemnització: Al promotor o promotors del projecte.

A càrrec de: Els propietaris afectats.

Valoració: Cost del projecte.

F) Edificació iniciada amb llicència vigent i posteriorment disconforme amb el nou planejament:

Extinció: Via modificació revisió de la llicència.

Normativa: Art. 42.2 LS/98. art. 30 LS 8/2007; art 35 L 2/2008

Indemnització: Al titular registral de l'edificació o del sòl.

A càrrec de: L'Administració.

Valoració: Reducció d'aprofitament urbanístic + danys i perjudicis.

G) Llicència concedida, però no iniciada l'obra:

Extinció: Quan sigui disconforme l'edificació projectada amb el nou planejament.

Normativa: Art. 42 i 44.2 LS/98. art. 30 LS 8/2007; art. 35 L 2 /2008

Indemnització: Al titular de la llicència.

A càrrec de: L'Administració.

Valoració: Reducció d'aprofitament urbanístic + danys i perjudicis.

h) Obres d'urbanització realitzades:

Compatibles i incompatibles amb el planejament que s'executa.

Normativa: Art. 98.1 RGU; Art. 44.1 LS/98.

Indemnització: Al titular del terreny o a qui va realitzar l'obra.

A càrrec de: - Compatibles: Els propietaris com a despeses d'urbanització.

- Incompatibles: L'Administració.

Valoració: Despeses actualitzades.

i) Valoració del subsòl

DL 1 / 2005 art. 39

Càlcul valor subsòl: Aprofitament x rendiment

Valor subsòl: edificabilitat (ús major i millor ús) x Valor repercussió (M. R.)

o.M. 30/11/1994: és a partir d'aquesta Ordre quan es té en compte el valor del subsòl

Usos mes freqüents: Aparcaments; centres comercials; lúdics i recreatius; tallers complementaris, magatzems; instal·lacions complementàries de hotels, salons, etc

- S'ha de tenir en compte en les reparcel·lacions i compensacions
- Que els aprofitaments del subsòl i del sòl poden ser considerats per separats
- Que els aprofitaments del subsòl també originen plusvàlues per l'Administració

2.6. Valoració de drets reals**I) LLEGÍTIMA**

Normativa: Llei 40/91, de 30 de desembre, Codi de successions per causa de mort en el dret civil de Catalunya.

Art. 352: "Són legitimaris els fills matrimonials, no matrimonials i adoptius per parts iguals. Els fills premorts són representats per llurs respectius descendents per estirps."

Art. 355: "L'import de la llegítima és la quarta part de la quantitat base que resulta d'aplicar les regles següents:

1. Hom parteix del valor que els béns de l'herència tenien al temps de la mort del causant, amb deducció dels seus deutes i de les despeses de la seva darrera malaltia, de l'enterrament i del funeral
2. A aquest valor líquid s'ha d'afegir el dels béns donats pel causant, sense altra excepció que les despeses d'aliments, educació i aprenentatge, cura de malalties, etc.

3. Si el donatari ha alienat els béns donats, hom hi afegeix el valor que tenien en el moment de llur alienació i, si els béns han deperit per culpa del donatari, el valor d'aquests al temps en què es produí llur destrucció."

Art. 356: "Tots els legitimaris detreuen la llegítima d'una única quarta."

Art. 357: "Per a determinar la llegítima individual entre diversos legitimaris fan nombre el que és hereu, el legitimari que l'ha renunciada, el que ha estat desheretat justament i el declarat indigne de succeir el causant. No obstant això, els fills o els descendents del desheretat o declarat indigne, que sigui fill del causant, són legitimaris per dret de representació."

$$\text{Llegítima} = \frac{1}{4} \text{ valor béns } / \text{ núm. fills totals}$$

II) USDEFRUIT

Normativa: Art. 69 Codi de successions per causa de mort en el dret Civil de Catalunya, Llei 40/1.991, de 30 desembre.

"L'usdefruit universal que es reserva l'heretant o adquireix el cònjuge supervivent sobre els

béns del dit heretant en virtut de l'heretament, o per pacte adjunt convingut en capítols matrimonials que aquell hagi atorgat, autoritza l'usufructuari per a regir i governar la casa i tots els seus béns”.

Normativa valoració: Reglament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITP-AJD), RD 3.494/1981, de 29 de desembre, derogat pel RDL 1/1993, de 24 de setembre (BOE de 20 d'octubre).

Usdefruit vitalici: El valor és igual al 70% del valor total dels béns quan l'usufructuari tingui menys de 20 anys, minorant a mesura que augmenta l'edat, en la proporció d'1% menys cada any més, amb el límit mínim del 10% del valor total.

Exemple pràctic: Valor béns de l'herència: 601.012 €
 Edat de l'usufructuari: 50 anys
 Edat en excés: $50 - 19 = 31$ anys $\rightarrow$ reducció valor = 31%
 Usdefruit: $70 - 31 = 39\% \times 601.012 \text{ €} = 234.394,70 \text{ €}$

Usdefruit temporal: Es reputarà proporcionalment al valor total dels béns, per raó del 2% per cada període d'un any, sense excedir del 70%.

Exemple en el cas anterior: $0,02 \times 601.012 \text{ €} = 12.020,24 \text{ €}$ (per any)
 $U = 0,02 \times 50 \text{ anys} \times 601.012 \text{ €} = 601.012 \text{ €} > 70\% = 420.708,40 \text{ €}$

Usdefruit temporal i vitalici a la vegada: Calcular el valor a efectes tributaris de la nua propietat de la finca del supòsit anterior quan té a la vegada l'usdefruit vitalici i temporal dels supòsits anteriors:

El valor de la nua propietat serà el menor dels dos usdefruits; és a dir, 234.394,70 €

III) NUA PROPIETAT

$$\text{Valor nua propietat} = \text{Valor béns} - \text{Valor usdefruit}$$

Exemple cas anterior: $601.012 \text{ €} - 234.394,70 = 366.617,30 \text{ €}$

IV) ÚS I HABITACIÓ

És el resultant d'aplicar el 75% del valor dels béns sobre els que van ser imposades les regles corresponents a la valoració dels usdefruits temporals o vitalicis, segons els casos:

$$\text{Ús i Habitació} = 75\% \times \text{Valor usdefruit}$$

Ús i habitació vitalici:

Exemple cas anterior: $75\% \times 366.617,30 = 274.962,97 \text{ €}$

Ús i Habitació temporal:

Exemple cas anterior: $75\% \times 420.708,40 = 315.531,30 \text{ €}$

V) HIPOTECA

Segons el Reglament de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, ja comentat, les hipoteques, penyores i anticresis es valoraran en l'import de l'obligació o capital garantit, començant les sumes que s'assegurin per interessos, indemnitzacions, penes per incompliment o altre concepte anàleg. Si no constés expressament l'import de la quantitat garantida es prendrà per base el capital i tres anys d'interessos.

Exemple pràctic 1: Calcular el valor del dret real d'una hipoteca constituïda sobre una vivenda per un crèdit d'un import de 30.050,60 € a 10 anys i al 10%, variable amb l'IPC, sense que no pugui excedir del 12% (No es concreta el valor de la quantitat garantida).

$$V = 30.050,60 + 12\% \times 3 \text{ anys} \times 30.050,60 = 40.868,82 \text{ €}$$

Exemple pràctic 2: Calcular el dret real d'hipoteca del supòsit anterior, quan l'escriptura de constitució de la hipoteca es recull en una clàusula que garanteix fins una quantitat de 601.012 € per cobrir el capital, interessos, despeses i indemnitzacions.

Valor dret real = 601.012 € (capital garantit)

VI) SERVITUDS

6.1. Servitud de pas subterrani de gas (art. 107 L 34/1998)

La indemnització comprèn dos elements:

a) El valor que es doni al terreny ocupat per la servitud i les zones adjacents. Si la servitud de pas constitueix una via permanent, la indemnització consistirà en el valor del terreny que s'ocupi i en l'import dels perjudicis que es causin en el predi sirvent (art. 564.2 Cc).

Jurisprudència: La valoració del terreny afectat ha de venir determinat en funció del gravamen que comporta en cada cas la naturalesa del sòl i el seu destí, de tal manera que la valoració pot oscil·lar des del 100% del valor del sòl, si es produeix una total privació de les facultats de l'amo, com succeeix quan el terreny afectat és sòl urbà i es prohibeix aixecar qualsevol classe d'edificacions o construccions (STS 8/10/1.994); fins un 20%, si el terreny afectat és sòl rústic destinat a past i, per tant, la tasca a què la finca es destina pot continuar amb la mateixa intensitat (STS 19/4/1996).

b) El demèrit que pateix la finca per causa de la imposició forçosa del dret real desmembrat, ja que tota implantació de servitud en una finca incideix en el seu valor potencial, en quan que sobre el *señorío* del propietari es superposa la voluntat aliena que limita les seves facultats de domini.

Jurisprudència: El demèrit ha de referir-se sols a la part de la finca no ocupada per la servitud (STS 8/11/1992).

El demèrit és indemnitzable aplicant uns coeficients sobre la porció de finca no expropiada (STS 22/3/1993). Percentatges admesos: 25% (STS 6/2/1990); 50% (STS 28/6/1992); 75% (STS 30/9/1997).

Els demèrits s'indemnitzen si estan provats (STS 20/6/1994).

El cas de servitud de gasoducte implica una expropiació total del terreny per on discorre, sense que procedeixi simplement minusvaloració del mateix. D'aquesta manera, el valor serà el 100% d'aquell, tot i que formalment no es privi de la titularitat a l'amo del predi (STS 28/6/1992).

La servitud de pas permanent d'un gasoducte o aqüeducte suposa pràcticament la pèrdua total del terreny ocupat per la servitud, ja que resulta inservible per tot aprofitament. Així, es taxa aquesta superfície en el 90% del valor del sòl (STS 9/2/1998).

La prohibició de no edificar derivada de la imposició d'una servitud no és indemnitzable quan es tracti de sòl no urbanitzable o finques rústiques. Aquesta limitació és indemnitzable si el sòl sobre el què s'imposa és urbà o urbanitzable programat (STS 10/7/1993). Tampoc sembla que ho sigui en cas de sòl urbanitzable no programat.

Les peculiars característiques de la servitud de gasoducte, en estar enterrat, fan que s'hagi

d'atendre a quin sigui l'ús i aprofitament del terreny en qüestió als efectes de determinar el grau d'incidència del demèrit en quan a la part de la finca no afectada per la servitud (STS 30/9/1997).

Per a què aquest concepte indemnizatori de depreciació de la resta de la finca, independent de la denominada franja de seguretat, pugui ser pres en consideració i pugui ser apreciat, ha de resultar degudament acreditat (STS 27/6/1995); sense que sigui necessària la invocació expressa del demèrit, en la fulla d'apreci respectiva (STS 21/4/1998).

6.2. Servitud de pas d'electricitat (Llei de Regulació del sector elèctric: art. 55-58 i DA 14a LSE)

Té caràcter de servitud legal:

- **Pas aeri:** Comprèn el vol sobre el predi sirvent, així com la fixació dels pals i suports.
- **Pas subterrani:** Ocupació del subsòl pels cables conductors a la profunditat.

Els dos comprenen el dret de pas i ocupació temporal per a la construcció de la instal·lació, així com la vigilància, conservació i manteniment.

No podran establir-se servituds de pas de línies d'alta tensió sobre edificis, patis, corrals, centres escolars, camps esportius i jardins, així com patis tancats, sempre que ja estiguessin al temps de declarar-se la servitud i que, en cas d'horts i jardins, fossin inferiors a 0,50 Has.

Béns privats de particulars, sempre que tècnicament fos possible el traçat de la servitud sobre béns patrimonials de l'Administració Pública.

Jurisprudència: S'indemnitzen directament els m² afectats per la servitud. El demèrit s'aplica sobre la resta de la finca (STS 17/2/1997).

En el cas de pas aeri, la proximitat del pal o suport al llinar redueix el percentatge de disminució de valor. A més, s'indemnitza el 100% de la superfície efectivament ocupada pels suports.

6.3. Servituds de llums i vistes

Es prendrà en consideració:

- La supressió de la servitud en el tram del primer cos d'edificació.
- La limitació de vistes laterals en el tram del segon cos d'edificació.
- El demèrit general de l'immoble.
- La modificació de la servitud de vessant de teulada i vol de la mateixa, si hi fos, i el perjudici o depreciació del local comercial per supressió de les vistes laterals, si hi fos (STS 23/10/1996).

6.4. Servitud de senyal geodèsica

La indemnització serà per la superfície del terreny ocupat per la senyal, i pels danys i perjudicis ocasionats (camins, plantacions, arbres, etc.).

6.5.- Servituds (valoracions derivades del Codi Civil)

Normativa: art. 533 Cc.

- *Servitud positiva*: La servitud que imposa al propietari del predi sirvent l'obligació de deixar de fer alguna cosa o de fer-la per sí mateix.

- *Servitud negativa*: La servitud que prohibeix al propietari del predi sirvent fer alguna cosa que li seria lícit sense la servitud.

Criteris de Mc Michael: **Vs = Valor abans – Valor després**

Normativa aplicable: **Vs = Renda / I = merma renda conservació camí / I**

Si es tracta de valorar la indemnització pel dret real de servitud de pas continu que disfruta el propietari del predi dominant, com a conseqüència de l'expropiació del predi sirvent, es calcula d'acord amb l'art. 564 Cc: "La servitud produeix una disminució de la renda del predi sirvent com a conseqüència de la seva menor utilització i de les despeses que reporta al seu propietari els costos de conservació del camí".

Exemple: Suposem que la merma (disminució de valor) en la renda és de 1.202,02 € /any i la conservació del camí és de 601.012 €/any; el cost o menys renda del propietari és la renda addicional que s'obtindria sense l'existència de la servitud, és a dir, 1.803,03 €/any. El valor del dret real de servitud s'obtindrà capitalitzant aquesta renda a l'interès legal del diner.

$$V = \frac{R}{I} = \frac{1.803,03 \text{ €}}{0,0425} = 42.424,23 \text{ €}$$

Notes: Tipus d'interès legal del diner segons pressupostos generals de l'Estat a l'any 2.000 = 4,25%
Actualment a partir de la llei 8/2007, del sòl, DA 7a. el tipus és en base al deute públic.

VII) VALORACIÓ CENSOS

El cens és un dret real sobre un immoble que es grava amb prestacions periòdiques denominades *cànon* o *cens*.

Censalista: és qui rep el cànon.

Censatari: és qui paga el cànon.

Cens emfiteùtic: és aquell en què el censalista cedeix el domini útil d'un immoble, reservant-se el directe i el dret a percebre una prestació periòdica, que grava al seu favor el domini cedit. El censatari s'anomena també emfiteuta.

Cens consignatiu: el censatari imposa sobre un immoble de la seva propietat el gravamen del cànon o pensió que s'obliga a pagar al censalista pel capital que d'aquest rep en diner sobre la seva redempció.

Laudemi: dret que es paga al Senyor del domini directe quan es venen les terres i possessions donades a cens perpetu.

Fadiga: tempteig o retracte que les lleis de la Corona d'Aragó reconeixen als posseïdors del domini directe en l'emfiteusis, i als senyors en els predis, quan l'emfiteuta o el vassall alienen els seus drets.

Normativa: Llei 6/1990, de 16 de març, del Parlament de Catalunya, art. 16 i DT 4a; Llei 5/2006, de 10 de maig. Codi Civil de Catalunya, art. 555.1, i ss., així com DT 13 i 14.

Cens de domini directe:

En concepte de redimir la pensió: Capitalització al tipus establert en el títol constitutiu.

Drets de Laudemi i Fadiga: 2% sobre valor finca; (art. 16), a més de.....

* (DT 4a, norma 4a.b) = 1/40 Laudemi per any a partir de l'última transmissió (màxim 2 laudemis)

Cens nua percepció:

DT 4a, norma 4a = En concepte de redempció de la pensió, la quantitat que resulti de capitalitzar al tipus establert i, en el seu defecte, al 3%.

Exemple pràctic:

Cens de domini directe i altres drets inherents al mateix de pensió anual de 0,8390 €, al tipus del 3%, sent la seva última transmissió a l'any 1.941; i el tipus pactat d'un Laudemi al 2%. Valor de la finca actual = 120.202,42 €.

- a) Redempció de la pensió: $0,839 \text{ €} \times 100 / 3 = 27,97 \text{ €}$
- b) Extinció dels drets de Laudemi, fadiga i altres drets inherents al domini
 $2000 - 1941 = 59 \text{ anys} \dots\dots\dots > 40 \text{ anys} = 2 \text{ laudemis} = 2 \times 2\% = 4\%$
 $120.202,42 \text{ €} \times 4\% = 4.808,09 \text{ €}$
- c) Total del valor cens: $4.808,09 \text{ €} + 27,97 \text{ €} = \underline{4.836,06 \text{ €}}$

Cens nua percepció: de pensió d'una quartera i nou quartans de blat, valorat en 0,108 € el seu capital, al tipus del 3%.

Valor del cens nua percepció: $0,108 \text{ €} \times 100 / 3 = 3,60 \text{ €}$

VIII) VALORACIÓ DRET DE SUPERFÍCIE (art. 53.2 ECO 805/2003)

Exemple (Valoració immoble exclòs dret de superfície): Un edifici edificat sobre terreny aliè en exercici del dret de superfície de 60 anys pel què es paguen 25.000 € revisables anualment amb l'IPC. S'estima que el valor final de l'immoble als 60 anys -valor de reversió- és de 600.000 €. El valor de taxació de l'edifici és de 1.000.000 € (si s'ignora, s'ha de valorar).

1r Procediment:

- a) Valor actual dels pagaments a realitzar:
 $VA = \text{Suma } (n=1; n=60) \ 25.000 / (1+i)^n = x \text{ €} \quad (i = \text{tipus d'interès} = 10\% \text{ segons Ordre})$
- b) Es calcula el valor actual del valor de reversió:
 $V = 600.000 / (1+i)^{60} = y \text{ €}$
- c) Valor net de l'immoble exclòs el dret de superfície:
 $Vn = \text{Valor total} - VA - V = 1.000.000 \text{ €} - x - y = Z \text{ €}$

2n procediment:

L'immoble anterior produeix unes rendes anuals constants de 120.000 €/any i necessita ser rehabilitat als 25 anys per un import de 350.000 €.

- a) Valor de taxació de l'immoble pel mètode de capitalització:
 $VT = \text{Suma } (n=1; n=60) \ 120.000 / (1,10)^n = w \text{ €}$
- b) Valor actual dels pagaments serà:
 $VA = 25.000 / (1+i)^n = x \text{ €}$
- c) Valor actual de rehabilitació als 25 anys:
 $V2 = 350.000 / 1,10^{25} = y \text{ €}$
- d) Valor net de l'immoble exclòs el dret de superfície:
 $Vn = VT - VA - V2 = w \text{ €} - x \text{ €} - y \text{ €} = Z \text{ €}$

Nota: En el supòsit d'existir diferències de valor entre els dos mètodes, sempre s'escollirà -en base al principi de prudència- el menor d'ells.

Valoració del dret de superfície:

Calcular el valor d'un dret de superfície de 60 anys, sobre el què el superficiari té una activitat econòmica que li reporta 60.000 €/any, i ha de pagar al concedent 5.000 €/any, a més d'una quantitat inicial de 80.000 €.

- Valor actual de les rendes netes de l'activitat econòmica:

$$VA = \sum (n=1; n=60) 60.000 / (1+i)^n = x$$
- El valor actual dels pagaments al concedent serà:

$$V = 80.000 + \sum (n=1; n=60) 5.000 / (1,10)^n = 80.000 + y = Z \text{ euros}$$
- El valor del dret de superfície serà:

$$Vs = VA - V = x - z = W \text{ EUROS}$$

Valoració del sòl sobre el què existeix un dret de superfície:

S'obtindran els següents factors:

- Valor actual dels pagaments al concedent.
- Valor actual del valor de reversió.
- Per rendes anuals constants durant terminis llargs (superiors a 50 anys) pot utilitzar-se amb escàs error la fórmula de capitalització d'una renda R perpètua: $VA = R/i$.
- En la taxació del dret de superfície pot utilitzar-se el mètode de comparació si es compleixen les condicions per la seva utilització.

IX) VALORACIÓ DE LES LIMITACIONS DE DOMINI (art. 57 ECO 805/2003)

Exemple: Un fons d'inversió immobiliària adquireix un edifici de vivendes amb destí a lloguer per 2.000.000€, dels què espera obtenir unes rendes anuals de 75.000€, durant els primers anys. Quin serà el valor de la limitació de domini legalment establert de no poder vendre en els tres primers anys (Deute públic = 4%; IPC = 2%).

- Valor de la limitació de domini:

$$Vld = \text{Valor actual rendes netes teòriques} - \text{Valor actual rendes esperades}$$

(Lloguer x taxa anual mínima)

$$Vld = 2.000.000 \times 0,045 - 75.000 \text{ €} = 90.000 - 75.000 = 15.000 \text{ €}.$$

- Capitalització de la diferència de rendes netes:
 Tipus d'interès: Deute + 2% - IPC = 4 + 2 - 2 = 4%

$$Vc = (\text{Rendes netes teòriques} - \text{Rendes netes esperades}) \times \frac{1 - 1,04^{-3}}{0,04}$$

$$Vc = 15.000 \text{ €} \times 2,7750912 = 41.626,36 \text{ €}$$

X) VALORACIÓ D'IMMOBLE AMB TEMPS COMPARTIT (art. 59)

Exemple: Un immoble, el valor de taxació del qual és de 200.000€, sobre el què es pugui cedir 25 setmanes de dret de temps compartit, corresponent als mesos d'abril a setembre (ambdós inclosos), les rendes netes teòriques del total del temps és de 20.000€ anuals. Solament serà cedit el dret de temps compartit per 25 setmanes durant 50 anys, dels què han transcorregut ja 6 anys, amb unes rendes anuals de 8.000€. El deute públic net anual a llarg termini és del 4%. Calcular:

- a) El valor de les 25 setmanes cedides.
- b) El valor d'una setmana del mes de juliol, sabent que la renda neta d'aquest mes és de 1.000 €.

a) El valor total de totes les setmanes susceptibles de cessió és de 20.000€, a actualitzar durant 44 anys (50 anys – 6 anys transcorreguts)

$$VA = 20.000€ / 0,04 = 500.000€$$

El valor d'una setmana de juliol és igual a actualitzar 1.000€ durant 44 anys

$$VA2 = 1.000€ / 0,04 = 25.000€$$

$$\text{El percentatge sobre el total: } 25.000 / 500.000 = 5 \%$$

b) El valor de taxació d'aquesta setmana serà el resultant d'aplicar el 5% al valor de taxació de l'immoble:

$$5\% \times 200.000€ = 10.000€$$

c) El valor de les 25 setmanes en les que s'ha cedit realment el dret de temps compartit serà:

$$8.000€ / 0,04 = 200.000€$$

d) El percentatge sobre el total serà:

$$200.000€ / 500.000€ = 40\%$$

e) El valor de taxació d'aquestes 25 setmanes serà el resultant d'aplicar el 40% sobre el valor de taxació de l'immoble:

$$40\% \times 200.000€ = 80.000€$$

XI) CONCESSIONS ADMINISTRATIVES

Normativa: Text refós de la Llei d'Impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, RDL 1/1993, de 24 de setembre, art. 13.

Segons la naturalesa de l'obligació que s'imposi al concessionari:

a) Si l'Administració imposa una quantitat total en concepte de preu o cànon que el concessionari ha de satisfer, per import d'aquesta quantitat.

b) Si l'Administració imposa un cànon, un preu, una participació o benefici mínim que el concessionari ha de satisfer periòdicament i el període de la concessió no és superior a un any, per la suma total de les prestacions periòdiques. Si el període de la concessió és superior a un any, s'ha de capitalitzar al 10% la quantitat anual que satisfà el concessionari.

Si per aplicació d'aquesta regla s'ha de capitalitzar una quantitat anual variable a conseqüència exclusivament de l'aplicació de clàusules de revisió de preus, que prenen com a referència índexs objectius de l'evolució dels preus, s'ha de capitalitzar la corresponent al primer any. Si la variació depèn d'altres circumstàncies, la raó matemàtica de la qual es coneix en el moment de l'atorgament de la concessió, la quantitat a capitalitzar és la mitja anual de les que el concessionari ha de satisfer durant la vida de la concessió.

c) Si el concessionari està obligat a revertir a l'Administració uns béns determinats, s'ha de computar el valor del fons de reversió que el concessionari hagi constituït d'acord amb el què disposa el RD 1.643/1990, de 20 de desembre, o la norma que la substitueixi.

Per casos especials en què el valor no és possible fixar-lo:

a) S'aplicarà al valor dels actius fixos afectes a l'explotació, l'ús o l'aprofitament de què es tracti el percentatge del 2% per cada any que duri la concessió, amb un mínim del 10% sense que el màxim pugui superar el valor de l'actiu.

b) Si no permet la valoració anterior, es prendrà la que senyali l'Administració pública corresponent.

c) Si no correspon aplicar cap de les dues regles anteriors, s'adoptarà el valor que declarin les persones interessades, sens perjudici del dret de l'Administració per procedir a la comprovació d'aquest valor segons els mitjans que preveu l'article 52 LGT.

Exemple:

Calcular el valor de la concessió d'un aparcament per 30 anys si el valor de mercat de l'aparcament és de 18.000 € i es paga un cànon anual de 500 €. El valor de reversió al final de la concessió és de 13.000 €. Suposem que el Deute Públic = 4 %, sense tenir en compte l'IPC

Valor de la concessió: $V_{\text{immoble}} - \text{Valor actual cànon} - V_{\text{actual reversió}}$

$$V_{\text{cànon}} = \sum_{N=1}^{N=30} \frac{500}{(1,04)^N} = 9.524 \text{ €}$$

$$V_{\text{reversió}} = \frac{13.000}{(1,04)^{30}} = 4.008 \text{ €}$$

$$V_c = 18.000 - 9.524 - 4.008 = 4.476 \text{ €}$$

XII) ANTICRESI

Normativa: art. 1.881 i ss Codi Civil.

Per l'anticresis, el creditor adquireix el dret de percebre els fruits d'un immoble del seu deutor, amb l'obligació d'aplicar-los al pagament dels interessos, si es deguessin, i després al del capital del seu crèdit.

El creditor, excepte pacte en contra, està obligat a pagar les contribucions i càrregues que pesen sobre la finca. Així mateix, està obligat a fer les despeses necessàries per a la seva conservació i reparació.

Es deduiran dels fruits les quantitats que utilitzi en un i altre objecte.

El deutor no pot readquirir el gaudi de l'immoble sense haver pagat abans enterament el què deu al seu creditor.

El creditor no adquireix la propietat de l'immoble per falta de pagament del deute dins del termini convingut.

3

L'habitatge de protecció
pública

3.1. Reserva del sòl per habitatge protecció pública

Normativa:

ESTATAL:

Llei 8/ 2007, de 28 de maig, de sòl (vigència 1 juliol 2007)

Llei 2 /2008, de 20 juny pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl (BOE 26 juny), vigent 27 juny 2008. Deroga Llei 8/ 2007 de sòl i RDL 1/1992, de 26 juny, Text Refós Llei sobre règim del sòl i Ordenació Urbana

Art. 16: cessió de sòl (entre 5 i 15 %) i art. 10: reserva terrenys necessaris per realitzar el 30 % de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en actuacions d'urbanització a habitatges subjecte a un règim de protecció pública

AUTONÒMICA:

Decret Legislatiu 1/ 2005, de 26 juliol, Text Refós Llei d'Urbanisme

DT 4a: Memòria social

Decret 305/2006 de 18 juliol, Reglament Llei d'Urbanisme. art. 69

Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística

Reserves de sòl per HPP.

Art. 57.3: els POUM, llurs modificacions i revisions: sòl corresponent 30 % sostre ús residencial nova implantació sòl urbà com urbanitzable...a HPP 20 % (règim general o especial)+ 10 % (preu concertat)

Art. 57.4 Es considera als efectes anteriors el sòl urbanitzable, urbà no consolidat (PAU i PEMU) que tinguin per objecte alguna finalitat art. 68.2 a) incloses les actuacions aïllades de dotació.

Art. 57.5 Sistema d'habitatge dotacional públic no computa a efectes 57.3, DT 2a.3 i DA 19a; tampoc computa a efectes cessions zones verdes, equipaments art. 58.1f), 5 i 7; 65.3 i 5; 68.7 i 8 i art. 94

DT 2a.3: Si no hi ha un POUM o PAUM adaptat a la Llei,

- Modificacions dels instruments de planejament general i derivat i llurs modificacions: poden establir reserves de sòl per HPP; les mínimes 57.3 s'han d'establir en:
- Municipis > 10.000 habitants i capitals de comarca, a les modificacions del planejament general que tinguin per objecte les actuacions aïllades de dotació (DA 16a), als sectors subjectes a un PMU en SUNC que prevegi usos residencials de nova implantació i sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin aprovat inicialment un planejament derivat abans de la entrada en vigor de la Llei 10/2004. Es pot reduir les reserves si la densitat és inferior a 25 hab/Ha i tipologia edificatòria incompatible a l'habitatge protegit
- En tots els municipis en canvi de classificació de sòl no urbanitzable amb la finalitat d'usos residencials sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment abans de la entrada en vigor de la Llei 10/2004

DA 19a.- Noves tipologies de HPP.

Normativa matèria habitatge (Llei del dret a l'habitatge, entrada en vigor 9 abril 2008), POUM municipis > 10.000 habitants i capitals de comarca, llurs modificacions i revisions, a més reserves art. 57.3, han de fer reserva mínima del 10 % tant sòl urbà com urbanitzable.

Aquesta reserva és obligatòria als municipis de més de 10.000 habitants i capitals de comarca amb planejament general no adaptat a la Llei en els supòsits establerts en els apartats a) i b) DT 2a.3.

DA 21a.- Àrees residencials estratègiques

Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic:

Sòl urbà no consolidat o urbanitzable: art. 43 i 45.... tenen dret al 90 %

Àrees residencials...pot reduir al 85 %

Qualificació de sòl per HPP: la meitat habitatges (s'ha de donar compliment als requeriments que estableix l'art. 57.3 i, si s'escau, la DA 19a, pel què fa al percentatge mínim de sostre a destinar a diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial)

Llei 18/2007, de 28 desembre, del dret a l'habitatge (art. 73 "solidaritat urbana")

Municipis > 5.000 habitants i capitals de comarca: en termini 20 anys han de disposar d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15 % respecte del total d'habitatges principals existents d'acord amb la definició art. 3 de la Llei

Art. 17.4 i Disposició Addicional sisena

El Pla Territorial Sectorial d'habitatge, pot establir que una zona determinada es destini total o parcialment a habitatges amb protecció oficial. La determinació només pot comportar la destinació parcial d'un màxim de 20 % del sostre d'ús residencial en edificis amb un sostre total edificable superior a 5.000 m².

Modalitats dels habitatges de protecció pública:

LS 8/2007: art. 10 b): Habitatge subjecte a un règim de protecció pública

Accessos: Venda; lloguer; dret de superfície ó Concessió Administrativa

LUC art. 57.3:

Amb caràcter General: 20 % (sòl urbà com urbanitzable)

Altres mesures d'estímul habitatge assequible: 10 % població > 10.000 habitants; Capital de Comarca; i en modificacions de sòl no urbanitzable del POUM de qualsevol municipi

Decret 244/2005 de 8 de novembre. Pla Dret Habitatge 2004-2007:

Decret 13/2010 de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009 - 2012 (DOGC 11 de febrer de 2010)

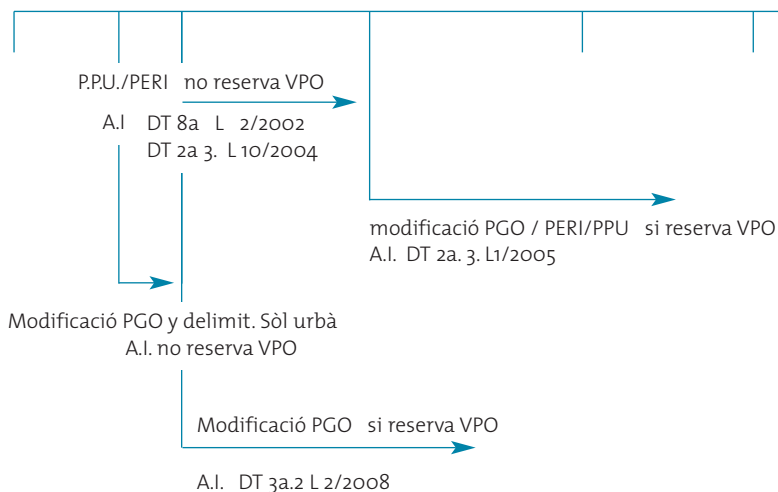
Art. 6.5: Reserva d'habitatges de protecció pública, en el POUM o PAUM:

V.P.O.	Venda	Règim General
		Règim Especial
	Lloguer	Renda bàsica

Mesures d'estímul: Habitatge Preu Taxat

Las reservas de sòl per habitatges de protecció pública en aplicació de la normativa de Ordenació Territorial i Urbanística a Catalunya

D.L. 1/90 14 juliol	L 2/2002 21 juny	L 10/2004 31 desembre	D.L. 1 / 2005 29 juliol	LS 8/2007 1 juliol/2008
SUNC - - - -	20 % VPO art. 57.3: POUM	20 % + 10 % art. 57.3 / DA 8a	20 % + 10 % art. 57.3	30 % art. 10 b) DT 1a.
SUP/D - - - -	20 % VPO PAUM: DT 2a. 1. 2. art. 60.10	20 % + 10 % PAUM: DT 2a. 1. 2. art. 57.3 DA 8a.	20 % + 10 %	
Rural transf. urb.				30 % art. 10 b) DT 1a.



Preus màxims de venda per als habitatges protegits any 2008, i a data actual. (dades Secretaria d'habitatge)

Zona màxim	Règim especial €/m ² útil	Règim general €/m ² útil	Preu concertat €/m ² útil	Habitatge concertat €/m ² útil	€/hab.
A1	1.705,50	1.940,48	3.001,68	4.000	300.000
A2	1.705,50	1.940,48	3.001,68	3.500	280.000
A3	1.705,50	1.940,48	2.728,80	3.200	250.000
B	1.478,10	1.576,64	2.183,04	2.600	200.000
C	1.307,55	1.394,72	1.773,72	2.100	160.000
D	1.137,00	1.212,80	1.364,40	1.600	120.000

Exemple càlcul de cessió de sòl

- Cessió d'aprofitament 10 % en sòl urbanitzable.- art. 45 DL 1/ 2005
- Suposem una finca 1 Ha.
- Usos admesos planejament: Plurifamiliar; i comercial
- El Pla parcial aprovat definitivament concreta els següents paràmetres:
 - Superfície sòl plurifamiliar: $4.000 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 1 \text{ m}^2 \text{st}/\text{m}^2 \text{sòl} = 4.000 \text{ m}^2 \text{st.}$
 - Superfície sòl terciari: $1.000 \text{ m}^2 \text{sòl} \times 0,8 \text{ m}^2 \text{st.}/\text{m}^2 \text{sòl} = 800 \text{ m}^2 \text{st.}$
 - Cessions per vialitat, zones verdes, serveis tècnics i equipaments: $5.000 \text{ m}^2 \text{sòl}$
- Valors de repercussió del sòl: (ECO 805/2003 modificada EHA 564/2.008 de 28 febrer)
 - $V_s = V_v \times (1 - b) - C_i$
 - Habitatge plurifamiliar lliure: $1.100 \text{ €/m}^2 \text{st.}$
 - Habitatge plurifamiliar H.P.P.: $265 \text{ €/m}^2 \text{st.}$ (règim general en funció població)
 - Terciari: $570 \text{ €/m}^2 \text{st.}$
- Percentatges superfície neta:
 - habitatge plurifamiliar lliure i HPP cada una: 40 % total
 - Terciari: 20 % restant
- Relació valors unitaris:
 - Habitatge plurifamiliar lliure: coef. 1 ($1.100 / 1.100 = 1$)
 - Habitatge plurifamiliar H.P.P. coef. 0,24 ($265 / 1.100 = 0,24$)
 - Terciari coef 0,518 ($570 / 1.100 = 0,518$)

Càlcul dels coeficients d'homogeneïtzació i valor de cessió del 10 % d'aprofitament:

Aprofitament urbanístic: art. 36 i 37 DL 1 / 2005 Llei d'Urbanisme
 art. 36 D 305/2006, 18 juliol Reglament Llei d'Urbanisme

Tipologia	Ús	coef. intensitat d'ús	Rigidesa demanda	Localització	Coef. homog.
Plurifamiliar	Hab.	1	1	1	1
Plur. HPP	Hab.	0,24	0,9	1	0,216
Terciari	Com	0,518	0,85	1	0,44

Tipologia	m ² sòl	m ² sostre	coef. homog.	Aprofitament urb.
Plurifamiliar	2.000	2.000	1	2.000
Plur. HPP	2.000	2.000	0,216	432
Terciari	1.000	800	0,44	352
Totals	5.000	4.800		2.784

Aprofitament urbanístic del sector:

Aprofitament urbanístic mitjà:

$2.784 \text{ st. homog. Plurif.} / 100.000 \text{ m}^2 \text{sòl} = 0,2784 \text{ m}^2 \text{st. homog plurif.} / \text{m}^2 \text{sòl}$

Cessió 10 % aprofitament urbanístic del sector :	278,4 m ² st. homog. Plurif.
o bé: 200 m ² st. plurif. lliure	200,0 m ² st. homog. Plurif.
200 m ² st. plurif HPP	43,2 m ² st. homog. Plurif.
80 m ² st. terciari	35,2 m ² st. homog. Plurif.
480 m ² st.	278,4 m ² st. homog. Plurif.

Si l'Administració es queda el màxim de H.P.P.

$$\text{m}^2 \text{ st. protegit} = \frac{278,4 \text{ m}^2 \text{ st. homog plurif.}}{0,216 \text{ m}^2 \text{ st. HPP/m}^2 \text{ st. plurif.}} = 1.288,88 \text{ m}^2 \text{ st. H.P.P.}$$

El percentatge a cedir en HPP seria del 26,85% del total sostre.

Les cessions d'aprofitament urbanístic varien en base a la modificació de la llei d'Urbanisme de Catalunya, pel Decret 26/2009 de 23 de desembre que modifica els arts. 43, 45 i 94.6.

Nota: Veure l'Annex, pàg. 169

3.2. Valoració: habitatges de protecció oficial i preu taxat

A) HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL:

- D 2.114/68, de 24 juliol: Reglament VPO.
- D 3.148/78, de novembre, del MOPU, que desenvolupa el RDL 31/78, de 31 d'octubre.
- RDL 1.932/91, de 20 de desembre.
- Disposició Final 1a: Estableix àrees geogràfiques en funció de la població de dret.
- RD 727/1993, de 14 de maig, sobre el preu dels habitatges de protecció oficial de promoció privada.
- Les Ordres Ministerials de Foment (anteriorment MOPT i Medi Ambient), que cada any es publiquen, establint els preus màxims de venda per m² útil per l'any en qüestió.
- RD 1.186/98, 12 juny, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d' habitatges i sòl del Pla 1998-2001.
- Llei Dret a l'habitatge 18/2007, de 28 desembre. Entrada en vigor 9 abril 2008, pendent dels reglaments. Pla Local Habitatge 2004-2008

Habitatges

Protecció Oficial:

Règim general: 20% increment Règim especial màxim 5,5 SMI

Règim especial: màxim 2,5 vegades SMI

V.P.O.	Promoció Pública	Habitatges acollides abans RDL 31/10/78	Valor de mercat i renda lliure
	Promoció privada	RD 727/93 de 14/5: Després RDL 31/10/78...	Valor mòdul VPO Renda s/CCAA

Habitatges acollits al **RDL 31/78**, de 31 d'octubre, (art 11):

- Valor edificació habitatge: $\text{Mòdul} \times 1,2 \times \text{m}^2 \text{ t.}$ (preu màxim)
- Valor edificació garatge: $\text{Mòdul} \times 1,2 \times 0,6 \times \text{m}^2 \text{ t.}$
- Mòdul: En funció de les àrees geogràfiques i és modificable cada any.

RD 1.186/98, de 12 de juny, (art. 24): Les CCAA tenen competències per fixar el valor dels mòduls dins d'uns límits:

- Habitatge de protecció oficial: Superfície útil màxima de 90 m^2 , excepte en casos de família nombrosa declarats com a tal.
- El preu per m^2 de garatge o traster no pot ser superior al 60% del preu per m^2 vivenda.
- Superfície màxima del garatge: 25 m^2 de superfície útil; i traster: 8 m^2 , encara que la superfície real sigui superior.
- Termini de règim legal de protecció oficial: 30 anys, a partir de la data de la cèdula de qualificació definitiva.
- S'ha de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent, i no es pot vendre l'habitatge en un termini de 5 anys a comptar des de la data de formalització del préstec qualificat sense cancel·lar-lo i reintegrant les ajudes rebudes amb els interessos legals des del moment de la seva percepció.

En base al **RD 727/93**, els preus màxims de venda i renda per metre quadrat útil per VPO en segona i posteriors transmissions acollides a règims anteriors al **RDL 31/1978**, de 31 d'octubre, seran els que lliurement acordin les parts (és a dir, el preu de mercat). A aquests efectes, també es consideraran segones transmissions, les primeres que es realitzin a partir de la vigència d'aquest Reial Decret quan els habitatges es van destinar amb anterioritat a arrendament o estiguessin ocupades per aquells que les van promoure.

Els preus màxims de venda i renda per metre quadrat útil per VPO en segona i posteriors transmissions acollides al **RDL 31/1978**, de 31 d'octubre, serà el màxim que correspongui a VPO que es qualifiquin provisionalment en l'any que tingui lloc el contracte de compravenda, en la corresponent àrea geogràfica.

4

Casos pràctics

4.1. Valoració d'un habitatge

- Superfície: construïda inclòs p.p. elements comuns, segons quota
- Alçada mínima 1,90 m (Decret d'habitabilitat 55/2009, de 7 d'abril, en habitatges usats)
- Antiguitat: Coef. Depreciació RD 1020/1993
 Coef. Conservació
 Edat efectiva (si hi ha obres de reforma, millora, ...)
- Cost Construcció: BEC; EME DOS; CONSTRUC -homogeneïtzat-
- Valor en venda: 6 mostres mercat homogeneïtzat, art. 21.c)
 - Superfície; ubicació; qualitat constructiva; venda: API o particular; antiguitat
- Valor de l'assegurança: sols valor edificació
- VALORACIÓ:
 - MÈTODE COMPARACIÓ
 - MÈTODE DEL COST (VALOR DE REEMPLAÇAMENT)
 - VALOR DEL SÒL: COMPARACIÓ O RESIDUAL
- HABITATGE EN LLOGUER EXPLOTACIÓ (RENDES ESPERADES)

$$VAN = E_j / (1+i)^{t_j} - S_k / (1+i)^{t_k} + \text{Valor reversió} / (1+i)^n$$

Valor reversió: valor sòl ponderat + CRN edificació a n) anys
- VALOR DE MERCAT PER ACTUALITZACIÓ DE RENDES ACTUALS:

$$V_c = R / i \quad R = \text{renda neta any}; i = \text{taxa de mercat}$$

$$R_n = R_b \times 0,70 \text{ (màxim)}$$

4.2. Valoració d'un local comercial i una oficina

- Homogeneïtzació:
 - Mercat real: Valor de venda es reduirà un 3 / 5 % (comissió API)
 - Entorn: característiques de l'entorn del local que es taxa i el dels testimonis siguin diferents en funció adequació a l'ús (+ 5 % / - 5 %)
 Sense testimonis semblants (+ 10 % / - 10 %) sobre valor venda
 - Ubicació: Diferència repercussió del sòl + / - 3 a 5 % sobre vendes
 - Superfície i disseny: L'amplitud oscil·larà entre + 10 % i - 10 % sobre preu d'oferta entre els testimonis i el local que es taxa, major incidència en locals de superfície reduïda i gran superfície
 - Antiguitat RD 1.020/1993
 - Conservació i reformes Edat efectiva
 - Instal·lacions
 - Qualitats constructives

Una vegada homogeneïtzades les mostres per la resta de conceptes, procedim:

Superfície l·lindant façana: 100 %, disminuint en crugies aproximadament de 5 x 5 m., fins el fons un 5 %

$$\text{Coeficient de fons \%} = \frac{\text{Suma valor crugies}}{\text{número crugies}}$$

Valor de la crugia façana: Preu venda brut €/m²st./Coeficient de fons

Exemple:

Local	PVP brut	CF	Valor crugia façana	pes ponde.	Valor crugia pond.
1	2.000	95	2.105	33,34	701,80
2	2.200	85	2.588	36,66	948,76
3	1.800	70	2.571	30,00	771,30
Sumes	6.000			100,00	2.421,86

Coeficient de fons del local a valorar suposem 85 %
 Preu venda brut local a valorar €/m² construït 2.064,31

La ponderació pot donar major pes al més semblant al local que es taxa. La suma de les sis ponderacions ha de donar 100 %

4.3. Valoració d'una Nau industrial

Paràmetres d'homogeneïtzació

- Mercat real (comissió API / particular) disminució valor: - 10 % màxim
- Entorn: en funció de la seva adequació a l'ús + / - 5 %
- Ubicació: diferència valor del sòl
- Ocupació: en funció densitat d'ocupació polígon + / - 2,5 % s/PVM
- Mida nau: s/ Valor mercat

Nau que es taxa	diferència amb nau testimoni	coef. Màxim ponderació
Fins 500 m ²	500 a 1.000 m ²	5 a 7,5 %
Superior 500 m ²	1.000 m ² superior	7,5 %
	> 1.000 m ²	10,00 %
- Antiguitat: RD 1020/1993 s/ cost construcció
- Conservació i millores: Edat efectiva
- Qualitat de la construcció
- Oficines en nau: + / - 2,5 % s/ PVM
- Equipament del polígon: + / - 10 % màxim
- Ponderació testimonis: atribuir el major pes al més semblant

4.4. Valoració del dret de vol

Arbres de jardí

Mètode Granada:

Valor Final = Valor Bàsic x Factor multiplicador x (1 + Factors intrínsecs i Extrínsecs) x Coeficient d'ajust

$VF = VB \times Y \times (1 + \text{Suma FI} + \text{Suma FE}) \times Ca$

VB = valor de l'arbre a 1,35 m. d'alçada

Factor multiplicador (Y) : Depèn tipus creixement i longevitat

Exemple: Un Cedrus Atlàntica glauca Y = 872 per una alçada de 24 m.

Un cedrus deodora Y = 580 per una alçada de 16 m.

Factors Intrínsecs: mida + estat sanitari + expectativa de vida útil (màxim 1,5; nul: 0)

Factors extrínsecs: Estètic i funcional + representativitat i raresa + situació + factors extraordinaris (màxim 2; nul: 0)

Coeficient d'ajust: relació alçada/ diàmetre; si és o no arbre ornamental (màxim 1, mínim 0,10)

Arbres fruiters: valor de l'arbre + valor fruit (abans de recollir-lo)

4.5. Valoració d'un pou i l'aigua

Pou: CRB - Coef. depreciació - Coef. Conservació

CRB = Cost reposició brut + projectes + llicències

(Ingressos - Despeses) x 100

Aigua: -----

10

Ingressos:

- Volum d'aigua anual: $m^3/\text{dia} \times 365 \text{ dies} = x \text{ m}^3$

- Preu unitari aigua potable del municipi: €/m³

- Si l'aigua, en funció de la seva anàlisi, no és potable: a descomptar en el seu preu unitari, un % en funció dels elements que contingui.

Despeses d'exploració:

- Import electricitat anual + amortització instal·lacions (bomba, canonades, ...)

- Import de l'anàlisi de potabilitat de l'aigua

- Import despeses administració + impostos ACA, etc.

- Projectes, llicències i altres.

4.6. Valoració d'un habitatge en lloguer

- Qüestió a valorar: drets de l'arrendatari

- Finalitat taxació: Valor real mercat

- Finalitat taxació: Garantia hipotecària

- Supòsits: - contracte indefinit

- contracte temps limitat

Dades:

- Superfície habitatge inclòs elements comuns: 100 m²st.
- Valor mercat (6 mostres homogeneïtzades) : 205.833 €
- Valor unitari: 205.833 € / 100 m²st. = 2.058,33 €/m² st.
- Valor del sòl obtingut pel MRE: 64.383 €
- Vs = 205.833 € x (1 - 0,18) - 900 x 1,16 = 64.383 €
- Valor vol: 205.833 - 64.383 = 141.450 €
- Despeses conservació, manteniment: 250 €/mes
- Edat edifici: 20 anys
- Vida útil edifici: 90 anys (RD 1.020/1.993)
- Cost construcció: 900 €/m² st.
- Despeses Llicències; honoraris facultatius; aranzels no recuperables: 16%

Determinar:

- a) Rendibilitat mitja mercat
- b) Determinar lloguer de mercat
- c) Si l'habitatge es troba arrendat amb import 590 €/mes, contracte indefinit + IPC, despeses: 215 €/mes. Calcular el valor de capitalització
- d) Valor habitatge a l'any 2005. Contracte lloguer a temps limitat sabent:
 - Renda bruta: 550 €/mes; despeses 211 €/mes; Increment lloguer IPC
 - Any contracte 1999; duració contracte 10 anys
- e) Calcular drets propietari i arrendatari a data 2005 (indemnització a pagar)

- a) Rendibilitat mitja mercat

Testimonis

	en venda VM	lloguer €/ mes	despeses mes €	renda neta Rn = Rb x 0,7	taxa actualitzada Rn x 12/VM
1)	187.000	800	160	640	4,10
2)	200.000	820	125	695	4,17
3)	183.000	780	155	625	4,09
4)	215.000	800	160	640	3,57
5)	250.000	820	190	630	3,02
6)	200.000	700	140	560	3,36
	1.235.000				3,71%

b) Determinar lloguer de mercat

Preu venda	taxa actualitzada Mercat neta	lloguer net	despeses €/mes	Lloguer brut	Lloguer anual brut
205.833.-	3,71 %	636€	250€	886€	10.632€

Vc = Rn x 100 / %; Rn anual = 205.833 x 3,71 / 100 = 7.636 €/ any

Rn mensual = 7.636 €/any / 12 mesos = 636,36 €/mes

Rb mensual = 10.632 €/any / 12 mesos = 886,00 €/mes

c) Si l'habitatge es troba arrendat amb import 590 €/mes, contracte indefinit IPC. Despeses 215 €/mes. Calcular el valor de capitalització (valor mercat per actualització de rendes)

Renda neta: $R_b - g = 590 - 215 = 375$ €/mes

Renda neta anual: $375 \text{ €/mes} \times 12 \text{ mesos} = 4.500$ €/any

Estat edifici a l'any 2005: 20 anys

Vida útil edifici: 100 anys

Resta vida útil: $100 - 20 = 80$ anys

Rendibilitat deute públic a 5 anys promig 12 últims mesos (2005) = 3,5 %

IPC any 2005: 2,70 %

Actualització la taxa de mercat:

$V_c = R / i = 4.500 \text{ €/any} / 0,0371 = 121.294$ € (valor actualització mercat)

Si s'actualitza al tipus mínim que marca normativa 0,0395 = 3,95 %:

$V_c = R / i = 4.500 \text{ €/any} / 0,0395$ (taxa mercat) = 113.924 €

Per tant, el valor de mercat per actualització en el mercat hipotecari serà el menor: 113.924€

Càlcul del coeficient 3,95 % a l'any 2005:

TA tipus de garantia hipotecària (taxa de risc)

TLR taxa lliure de risc

PR prima de risc

TLR rendibilitat deute públic a 5 anys 3,26 % TA = TLR + PR nominal

PR Diferencial recomanat per ATASA 3,50 % TA = 6,76 %

IPC any 2005: 2,70 %

Taxa real garantia hipotecària: $((1 + TA / (1 + IPC)) - 1$

$Tr = ((1 + 0,0676 / (1 + 0,027)) - 1 = 3,95$ % (taxa utilitzar valoració hipotecària)

Si utilitzem la fórmula d'actualització en la seva fórmula estesa pel temps de vida útil: 100 anys - 20 anys = 80 anys

$$V_c = \sum_{n=1}^{n=u} R_n / (1+i)^n + V_r / (1+i)^u$$

i per rendes netes constants en tenir clàusula d'actualització d'IPC, la fórmula és la següent:

$$V_c = R_n \times ((1+i)^u - 1) / ((1+i)^u \times i) + (V_r / (1+i)^u)$$

$$V_c = 4.500 \times \frac{(1+0,0395)^{80} - 1}{(1+0,0395)^{80} \times 0,0395} + \frac{64.383}{(1+0,0395)^{80}} = 108.788 + 2903$$

$$V_c = 111.690 \text{ €}$$

d) Valor habitatge a l'any 2005. Contracte lloguer a temps limitat sabent:

- Renda bruta: 550 €/mes; despeses 211 €/mes; Increment lloguer IPC

- Any contracte 1999; duració contracte 10 anys

$$Vc = Rn \times \left(\frac{(1+i)^u - 1}{(1+i)^u \times i} \right) + (Vr / (1+i)^u)$$

$$\text{Renda neta mensual: } 550 - 211 = 339 \text{ €/mes}$$

$$\text{Renda neta anual: } 339 \text{ €/mes} \times 12 \text{ mesos} = 4.068 \text{ €/any}$$

$$\text{Taxa actualització mercat: } 3,71 \% = 0,0371$$

$$\text{Temps transcorregut contracte: } 2005 - 1999 = 6 \text{ anys}$$

$$\text{Vida útil contracte } u = 10 \text{ anys} - 6 \text{ anys} = 4 \text{ anys}$$

$$\text{Valor reversió immoble: } Vr = VM - Cd$$

$$\text{Depreciació física } Cd = (CRB - Vs) \times \text{coef. Antiguitat}$$

$$\text{Coeficient depreciació per antiguitat} = 4 \text{ anys} / 100 = 0,04 = 4 \%$$

$$CRB = Vs + Cc + \text{despeses}$$

$$CRB = 64.383 \text{ €} + 900 \text{ €/m}^2 \text{st.} \times 100 \text{ m}^2 \text{st.} \times 1,16 = 168.787 \text{ €}$$

$$CRB - Vs = 168.787 - 64.383 = 104.404 \text{ €}$$

$$\text{Depreciació} = 104.404 \text{ €} \times 0,04 = 4.176 \text{ €}$$

$$\text{Valor immoble al final vida útil contracte arrendament:}$$

$$205.833 \text{ €} - 4.176 \text{ €} = 201.657 \text{ € (valor habitatge lliure d'arrendataris)}$$

$$\text{Valor mercat per actualització}$$

$$Vma = Rn \times \left(\frac{(1+i)^u - 1}{(1+i)^u \times i} \right) + (Vr / (1+i)^u)$$

$$Vma = 4.500 \times \frac{(1 + 0,0371)^4 - 1}{(1 + 0,0371) \times 0,0371} + \frac{201.657}{(1 + 0,0371)^4} = 16.446 + 174.313$$

suma de rendes valor edifici net lloguer

$$Vma = 190.759 \text{ € (valor màxim per la compra de l'habitatge en aquestes condicions)}$$

e) Calcular drets del propietari i arrendatari a data 2005 (indemnització a pagar)

$$\text{Valor habitatge: } 205.833 \text{ €}$$

$$\text{Taxa actualitzada mercat: } 3,71 \%$$

$$Rn = Vm \times i = 205.833 \text{ €} \times 0,0371 = 9.275 \text{ € any}$$

$$Rn \text{ mensual} = 9.275 \text{ €/any} / 12 \text{ mesos} = 773 \text{ €/mes}$$

$$\text{Despeses mensuals} = 211 \text{ €/mes}$$

$$\text{Renda mensual bruta} = 984 \text{ €/mes}$$

$$\text{Renda real bruta} = 550 \text{ €/mes}$$

$$\text{Diferència rendes } 434 \text{ €/mes} \times 12 \text{ mesos} = 5.208 \text{ € / any}$$

$$\text{Valor actual estalvi arrendatari:}$$

$$\text{Va difer. renda} = 5.208 \times ((1 + 0,0371)^4 - 1) / (1 + 0,0371)^4 \times 0,0371 = 19.034 \text{ €}$$

$$\text{Drets propietari: } 205.833 \text{ €} - 19.034 \text{ €} = 186.799 \text{ €}$$

$$\text{O utilització de la fórmula següent:}$$

$$Vc = R / i \times ((1 - (1 / (1 + i)^n))) = 5.208 / 0,0371 \times ((1 - (1 / (1 + 0,0371)^4)))$$

$$Vc = 140.377 \times 0,13559460632 = 19.034 \text{ €}$$

4.7. Valoració d'un càmping a data 2004

Finalitat: Garantia hipotecària per formar part d'una cartera de cobertura de títols hipotecaris emesos per les entitats promotores i constructores a què es refereix el Reial Decret 685/1982, de 17 de març, article 2, que desenvolupa aspectes de la Llei 2/1981, de 25 de març, de Regulació del mercat hipotecari

Dades:

- a) Superfície: 50.000 m² sòl
- b) Classificació sòl: S.N.U.
- c) Qualificació urbanística: Zona 11 serveis càmping
- d) POUM: aprovat definitiu i publicat DOGC.
- e) Parcel·les: 200 m² sòl amb electricitat i aigua
- f) Edificacions: Masia; club social; supermercat; restaurant; banys; habitatge de la propietat; piscina; depuradora; bar, edificació que alberga transformador elèctric, ...
- g) Superfícies:
 - vials: 10.000 m² entre pavimentats i sense pavimentar
 - pistes poliesportives: 950 m²
 - superfície total dos piscines: 350 m²
 - Edificacions serveis: 300 m²
 - Masia: 790 m²
 - Recepció: 30 m²
- h) Qualitats constructives: mitges
- i) Antiguitat: inici activitat amb llicència 1998. (2004 – 1998 = 6 anys)

NORMATIVA: ECO 805/2003

S'ha de calcular:

- Valor de reposició net
- Valor mercat per comparació si fos possible
- Valor per actualització de rendes

El valor de mercat per comparació no és possible perquè no es disposa de 6 mostres d'ofertes o transaccions

CÀLCUL DEL VALOR DE REPOSICIÓ NET (VRN)

VRB = sòl + Cost execució edificacions + despeses promoció

Valor sòl: Mètode de Comparació (6 mostres homogeneïtzades)

Capitalització de rendes (si no fos possible per comparació)

Valor sòl = 50.000 m² x 15,500 €/Ha = 77.500 €

Cost infraestructures: 10.000 m² x 50 €/m² = 500.000 €

Valor sòl + infraestructures: 77.500 € + 500.000 € = 577.500 €

Cost execució edificacions:

Masia: 790 m² st. x 1.000 €/m² st. = 790.000 €

Recepció: 30 m² st. x 700 €/m² st. = 21.000 €

Serveis: 300 m² st. x 700 €/m² st. = 210.000 €

Cost execució per contrata 1.021.000 €

Transformador elèctric 19.000 €

Estació depuradora 50.000 €

Pista poliesportiva + 2 piscines	90.000 €
Total cost executió	1.180.000 €

Despeses promoció:

- Sòl + infraestructures	577.500 €
- Cost executió contracta	1.180.000 €
- Honoraris + llicències 15 %	177.000 €
- Despeses promoció 4 % s/1.757.500 ...	70.300 €
VRB	2.004.800 €

$VRN = VRB - \text{depreciació física}$

Amortització lineal que considera depreciació constant

Rati de depreciació: antiguitat / vida útil

Rati = 6 anys / 35 anys = 0,17 = 17 % (35 anys màxim s/normativa)

Depreciació física = antiguitat / vida útil x (VRB – Valor sòl)

$VRN = 0,17 \times (2.004.800 - 577.500) = 1.762.159 \text{ €}$

Repercussió per parcel·la: $1.762.159 \text{ €} / 200 \text{ parcel·les} = 8.810 \text{ €}$

CÀLCUL VALOR ACTUALITZACIÓ RENDES

A) ANÀLISI RATIS MIG DEL SECTOR

Nombre	situació	categoria	núm.	obertura	preus
Càmping	municipi		parcel·les	anual/no	adults nens cotxe caravana
					preus
autocaravana	tenda	parcel·la	electricitat		

Característiques de la demanda: Temporades Alta; mitja i baixa

Contractació: no hi ha intermediaris

Estudi dels preus

Estudi ocupació del càmping

B) CÀLCUL DELS INGRESSOS

Allotjament: diferents variants d'utilització d'un càmping:

- 1) Parcel·la, tenda, cotxe, adults, nens, electricitat, restauració
- 2) caravana, cotxe, persones, electricitat, restauració
- 3) Autocaravana, persones, electricitat, restauració

Esquema de valoració ingressos:

Càmping	període	duració	total parcel·les	%	ocupació parcel·les	preus €/dia	ingressos €/forfait	€
Xxx	anual	365	200	20	40		Y/ud	W
	S. Santa	4	200	70	140	Z/dia		V
	Estiu	30	200	60	120	"		V ₁
		45	200	45	90		Y/ud	W ₁

Masia	habitacions	365		15		T/dia		W ₂
TOTAL INGRESSOS							350.000 €	

CÀLCUL DE DESPESES

Considerem que ascendeixen al 40 % dels ingressos:

$$G = 350.000 \times 0,40 = 140.000 \text{ €}$$

$$\text{Renda neta: } 350.000 \text{ €} - 140.000 \text{ €} = 210.000 \text{ €}$$

CÀLCUL DE LA RENDA IMPUTABLE A L'IMMOBLE

Es calcula la rendibilitat del capital invertit prescindint de la renda de l'equip i mobiliari i de la gestió del negoci, és a dir, si adoptem una taxa de 7,53 % corresponent a la taxa recomanada per ATASA per hotels i càmpings:

$$\text{Renda imputable a l'immoble: } 7,53 \% \times 2.004.800 \text{ €} = 150.961 \text{ €}$$

$$\text{Percentatge s/ renda neta: } 210.000 : 100 :: 150.961 : x ; \quad X = 71,88 \%$$

DETERMINACIÓ TAXA D'ACTUALITZACIÓ

Es calcula el promig dels últims 12 mesos Deute de l'Estat:

A 5 anys: 3,45 % (any 2004) valors nominals

A 10 anys: 4,23 % (any 2004)

$$\text{Fórmula taxa nominal a taxa real } Tr = ((1 + Tn) / (1 + IPC)) - 1$$

$$\text{i real a 10 anys} = ((1 + 0,0423) / (1 + 0,036)) - 1 = 0,006 = 0,60 \%$$

		5 anys	10 anys
mitja total	i nominal	3,45	4,23
12 mesos	IPC	3,60	3,60
	i real	- 0,15	0,63
			taxa real.... taxa lliure risc

ATASA recomana per hotels i càmpings: 7,53 % - 0,63 taxa real = 6,90 prima de risc

CÀLCUL VALOR ACTUALITZAT DE LES RENDES

$$\text{Var} = R \times ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n \times i)) + \text{VRN} / (1 + i)^n$$

$$R = 150.961 \text{ €}$$

$$i = 7,53 \% = 0,0753$$

$$n = \text{vida útil} - \text{antiguitat} = 35 \text{ anys} - 6 \text{ anys} = 29 \text{ anys}$$

Al final dels 35 anys les edificacions estaran obsoletes i, per tant, el valor de reposició net coincideix amb el valor del sòl. D'igual forma succeirà amb la urbanització dels vials

Excepte la masia i edifici estació transformador: 100 anys vida útil

Rati de depreciació en els 29 anys, és a dir, quan l'explotació tingui 35 anys serà el quocient entre l'antiguitat 35 anys i la vida útil 100 anys; és a dir:

$$35 / 100 = 35 \% = 0,35. \text{ valor} = 1 - 0,35 = 0,65$$

Components	€	depreciació	VRN
Sòl	77.500		77.500
Masia	790.000	0,65	513.500
E.T.	19.000	0,65	12.350
Total VRN a 29 anys			603.350

$$\text{Var} = 150.961 \times ((1 + 0,0753)^{29} - 1) / ((1 + 0,0753)^{29} \times 0,0753) + 603.500 / (1 + 0,0753)^{29}$$

$$\text{Var} = 1.760.614 \text{ €} + 73.487 \text{ €} = 1.834.101 \text{ €}$$

RESUM DE VALORS I VALOR DE TAXACIÓ

Valor reposició net 1.762.159 € 8.810 €/ parcel·la

Valor actualització rendes 1.834.101 € 9.170 €/parcel·la

VALOR TAXACIÓ HIPOTECARI 1.762.159 €

4.8. Valoració d'una concessió administrativa

Objecto: Valoració d'un aparcament subterrani, afectat per obra pública

Finalitat: indemnització per extinció. Valor real mercat. Compravenda

Data de valoració: maig 2003

Aparcament construït any 1985

Valor de compra plaça aparcament a l'origen en 6.000 €

Final de la concessió 50 anys: entrega de les places d'aparcament mateixes condicions que es van entregar. Temps restant: 2003 – 1985 = 18 anys

50 anys concessió – 18 anys transcorreguts = 32 anys

Pla de manteniment 130 €/any plaça + 50 €/plaça per altres conceptes

Número de places: Soterrani – 1 = 30 places

Soterrani – 2 = 20 places

Mesures de les places: 2,50 m x 5,20 m. altura: 2,35 m. compleixen amb la normativa

Valor mercat plaça aparcament any 2003: Soterrani – 1 : 23.000 €

Soterrani – 2 : 22.000 €

Preu mig plaça en lloguer 90 €/mes S-1 i 86 €/mes S-2

Despeses de lloguer 15 % ingressos:

$15\% \times (30 \times 90 + 20 \times 86) / 50 = 13,26 \text{ €/mes} \times 12 \text{ mesos} = 159 \text{ €/any}$

Ocupació útil: 90 %

Cost construcció inclòs instal·lacions: 450 €/m²

Rati plaça: 25 m²

Despeses de promoció a data valoració: 75 €/m²

Fórmula d'aplicació:

$V_{\text{mercat actual}} = R_n \times ((1+i)^t - 1 / (1+i)^t \times i)) + V_r / (1+i)^t$

1) Estudi de mercat per cada planta soterranis:

Places d'aparcament en venda homogeneïtzades:

Situació; ubicació; accessibilitat; dimensions; instal·lacions i seguretat

2) Estudi mercat en lloguer: igual dades anterior

3) Rendibilitat lloguer plaça aparcament, segons estudi de mercat

tipus	Vm	lloguer €/mes	despeses €/any	lloguer net	ocupació útil	correcció desocup.	rendib real	taxa real
S-1	23.000	90	159	921	90 %	829	3,60	3,49
S-2	22.000	86	159	873	85 %	742	3,37	

Taxa real: $45.000 : 100 : 1.571 : X$; $X = 1.571 \times 100 / 45.000 = 3,49\%$

TRL = deute públic a mig i llarg termini = 3,36 %

PR = prima de risc plaça aparcament recomanat ATASA = 3,50

TRL + PR = 3,36 + 3,5 = 6,86 %

IPC maig 2.003: 3,63 %

Tar = $((1 + T_n) / (1 + IPC)) - 1 = ((1 + 0,0686) / (1,0363)) - 1 = 0,0311 = 3,11 \%$

Places a valorar: maig 2.003

Planta	núm. Places	any Contracte	vida contracte	vida restant	valor brut	despeses	lloguer net	taxa mercat	taxa min.
S-1	30	1985	50	32	1080	159	921	3,49	3,50
S-2	20	1985	50	32	1032	159	873	3,49	3,50

Càlcul del valor dels drets: valor actual de la renda neta

Planta	núm. places	resta Vida	lloguer net	taxa mín.	$(1 + i)^n$	coef act.	Valor dret	Valor total
S-1	30	32	921	0,0350	3,006	19,0688	17,562	526.860
S-2	20	32	873	0,0350	3,006	19,0688	16.647	<u>332.940</u>
Valor total en el mercat (indemnització).....								859.800

Coef. actualitzat = $(1 + i)^n - 1 / (1 + i)^n \times i$

Valor dret per plaça = $R_n \times \text{coef. actualitzat}$

$n = 32$ anys

valor total = valor dret per plaça x núm. places

4.9. Valoració hipotecària dels drets de traspàs d'una concessió administrativa d'un tanatori en funcionament al T.M. de XXXX

OBJECTIU DEL TREBALL

L'objectiu del treball és realitzar una valoració hipotecària dels drets de traspàs d'una concessió administrativa d'un tanatori en funcionament al municipi de XXXX mitjançant l'aplicació de l'ordre ECO 805/2003 de 27 de març i EHA/3011/2007 de 4 d'octubre. El que es pretén és reflectir en aquest treball les passes a seguir, els articles a tenir en compte, els càlculs a realitzar, etc, per a poder fer la valoració, així com obtenir un document base per tal de poder redactar el certificat i l'informe que, en una valoració real, s'hauria de lliurar a l'empresa taxadora i a l'entitat bancària.

NORMATIVA A UTILITZAR :

ECO 805/2003 de 27 de març

Objecte de la Llei:

Tal i com diu l'article 1. *Objeto. La presente Orden tiene por objeto la regulación del régimen jurídico al que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y determinados derechos, así como la elaboración de los informes y certificados en los que se formalice, siempre que dicho cálculo se realice para alguna de las finalidades integrantes de su ámbito de aplicación.*

Àmbit d'aplicació:

La valoració dels drets de traspàs d'una concessió estaria motivada per a la sol·licitud d'un crèdit hipotecari o determinació de la capacitat de negoci per part del titular de la concessió, i estaria sol·licitada per una entitat bancària o asseguradora.

En l'article 2 es marquen quines son les finalitats de la taxació :

a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores a que se refiere el artículo segundo del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras exigida en el Real Decreto 2486/1998, de 20 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias reguladas en el Real Decreto 1393/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 46/1984, de 26 de diciembre, reguladora de las Instituciones de Inversión Colectiva.

d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones regulados en el Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones.

Des del nostre punt de vista, hem interpretat la valoració del dret de la concessió que ens ocupa com si hagués estat motivada pel propietari a l'hora de demanar un crèdit hipotecari a una entitat bancària.

Principis:

En l'article 3, ens marquen quins han de ser els principis per a societats de taxació a l'hora d'utilitzar aquesta norma. Els principis que són utilitzables per a la nostra valoració són el de "anticipación": *según el cual el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.*

I el principi de "proporcionalidad": *según el cual los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado."*

Definició del Taxador:

En l'Art. 4, en l'apartat de definicions, es pot comprovar quin significat té cada concepte i particularment el del Taxador, que és el paper que tenim en la Valoració. També es determina què s'entén pel "Valor de mercado o venal de un inmueble :

(VM). *Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.*

Superfície utilitzable o computable:

L'article 5 determina quina superfície de la parcel·la i de l'edificació hem d'utilitzar com a

base per a la valoració. Aquesta és la comprovada pel taxador.

En el cas del Tanatori de XXXX, al no disposar de la superfície registral, varem fer una visita el dia 18 de juny de 2006, i amb l'ajut un distanciómetre làser varem comprovar les dimensions de l'edifici i de la parcel·la.

Comprovacions mínimes:

Segons l'article 7, per a determinar el valor de taxació es realitzaran les comprovacions necessàries per conèixer les característiques i la situació real de l'objecte de valoració. Les comprovacions que varem dur a terme nosaltres son :

- a) Identificació física de l'immoble, mitjançant visita i segons la informació cadastral.
- b) L'estat de l'explotació i ús.
- c) L'adequació de l'immoble al planejament urbanístic vigent
- d) La comprovació de veracitat del projecte executiu de l'edifici.

Documentació necessària:

La documentació recollida, facilitada pel propietari de la concessió del Tanatori, i per l'Ajuntament de XXXX, ha estat la següent :

- 1- Planejament de la zona, pla parcial Can CCCC
- 2- Còpia del projecte executiu de l'edifici del Tanatori i accessos.
- 3- Document de consulta de les dades cadastrals.
- 4- Fotografies de l'interior i exterior de l'edifici.
- 5- Contracte tipus de concessió administrativa d'un Tanatori.
- 6- Plec de clàusules econòmiques - administratives pel concurs de la concessió per l'obra pública i subsegüent explotació del servei.
- 7- Dades de gestió econòmica, per a calcular el flux de caixa :
 - a. numero de morts al mes
 - b. tipologia i preu mig dels taüts i cost
 - c. flors
 - d. esqueles i recordatoris
 - e. capella ardent
 - f. treballs funeraris
 - g. recollida i transport
 - h. personal

8- Resum econòmic de la construcció d'un tanatori de característiques similars al municipi de Centelles.

Advertències generals:

Segons l'art. 11, en el nostre treball hem considerat que les advertències a tenir en compte eren les següents :

- 1- Que no s'ha disposat dels Balanços i comptes de resultats dels últims 3 anys.
- 2- Que existeixen discrepàncies entre la superfície cadastral i registral de la parcel·la, i que per tant s'adopta com a superfície comprovada la comprovada sobre plànol del projecte executiu.
- 3- Que el Valor calculat només serà vàlid sempre i quan s'inscrigui en el Registre de la Propietat el contracte concessional aportat.
- 4- Que el valor calculat només és vàlid en funció de la documentació jurídica i econòmica aportada pel sol·licitant de l'informe, que s'adjunta en els annexos.

Valoració de concessions administratives:

En l'article 52, Secció 5a "Valoración de determinados derechos y los bienes objeto de los mismos", es determina quina és l'aplicació d'aquest tipus de valoració i aquesta és segons l'apartat 2.b la Concessió administrativa.

En l'article 54, es marca la valoració de concessions administratives i tal i com diu l'apartat b :

Calculando el valor por actualización a que se refiere el artículo 24.2 de esta Orden. Para el cálculo de dicho valor se tendrán en cuenta además las precisiones siguientes:

- i) Los pagos a efectuar al concedente por canon u otro concepto.*
- ii) Las inversiones a efectuar por el concesionario en edificios o instalaciones.*
- iii) Las tarifas del servicio público de la concesión y su previsible evolución.*
- iv) El período en que se generarán rentas o ingresos.*
- v) La inexistencia de un valor de reversión para el concesionario.*

Valor d'actualització:

Segons l'article 26, pel càlcul del valor d'actualització, cal:

- a) estimar els fluxos de caixa: segons art 30
- b) estimar el valor de reversió: segons art 31
- c) elegir el tipus d'actualització: segons art 32
- d) aplicar la fórmula de càlcul: segons l'article 33

Fluxos de caixa:

La determinació dels fluxos de caixa d'una activitat econòmica, segons indica l'article 30, serà necessari per a la valoració d'un immoble o dret de concessió. L'estimació dels fluxos, s'haurà de preveure en el període de temps que previsiblement hagi de continuar l'activitat.

Pel nostre treball, en l'elaboració dels fluxos de caixa de l'activitat del Tanatori ens hem basat en les dades de les despeses i ingressos de l'activitat per un període màxim de 35 anys, tal i com diu l'art 19, punt 2.b per a edificis d'ús industrial o immobles lligats a una activitat econòmica.

Valor de reversió :

Art. 31, punt 3 :

"Cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de esta Orden, para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

- a) Se calculará el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajustará en los términos establecidos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo.*
- b) La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado."*

Fórmula de càlcul del valor per actualització Article 33:

$$VA = \sum [E_j / (1 + i)^{tj}] - \sum [S_k / (1 + i)^{tk}] + [\text{Valor de reversión} / (1 + i)^n]$$

On

VA = Valor actual.

Ej = Import dels ingressos imputables al immoble en el moment J.

Sk = Import dels pagaments previstos en el moment K.

tj = Nombre de períodes de temps que ha de transcorre des del moment de la valoració fins que es produeix el corresponent Ej

tk = Nombre de períodes de temps des del moment de la valoració fins que es produeix el corresponent Sk.

i = Tipus d'actualització elegit corresponent a la duració de cada un dels períodes de temps considerats.

n = Nombre de períodes de temps des de la taxació fins el final del període d'estimació dels ingressos esperats.

Aspectes formals:

L'article 63 regula els requisits del CERTIFICAT. Per a l'elaboració del certificat de la nostra Valoració hem seguit aquest article. De forma resumida hi ha de constar el següent:

- a) Denominació social de la societat de taxació
- b) La finalitat legal de la taxació.
- c) Referència precisa a l'informe de taxació que sintetitza.
- d) Localització i tipus de l'immoble, identificació registral, referència cadastral i superfícies.
- e) Declaració expressa del taxador que es realitza segons els continguts d'aquesta norma.
- f) Mètode de Valoració
- g) El valor de taxació.
- h) Condicionants i advertiments.
- i) Data d'emissió, data de la última visita a l'immoble.
- j) Firma d'un representant de l'entitat.
- k) Qualsevol altra informació requerida.

L'article 64 regula els requisits del INFORME. L'article 65 determina l'estructura general dels informes de taxació. I els articles 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 i 78, regulen cada una de les parts del INFORME.

DOCUMENTACIÓ UTILITZADA

INFORMACIÓ CADASTRAL (WEB: <https://ovc.catastro.meh.es>)

PLA PARCIAL SECTOR QQQQ

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL SECTOR QQQQ

ANNEXES DE CÀLCUL

CC: COSTOS CONSTRUCCIÓ PER CAPÍTOLS (A NOU)

AMORTITZACIONS

CC: COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

INTERÈS A UTILITZAR – INGRESSOS – DESPESES – CASH FLOW

FÓRMULA

ANNEX DE CÀLCUL

CC: COSTOS CONSTRUCCIÓ PER CAPÍTOLS (A NOU)

		sup construïda amb 50% porxos 249,78	%
1. Inici d'obra	2.826,50	9,05	0,69%
2. Moviment de terres	11.269,69	36,09	2,75%
3. Fonamentació	33.803,32	108,27	8,26%
4. Subbase pavimentació	4.573,66	14,65	1,12%
5. Sanejament	8.188,62	26,23	2,00%
6. Estructura	69.046,76	221,14	16,88%
7. Coberta	15.325,44	49,08	3,75%
8. Tancament/divisòries	74.183,39	237,60	18,13%
9. Impermeabilitzacions i aïllaments	4.255,06	13,63	1,04%
10. Revestiments	37.725,22	120,83	9,22%
11. Paviments	16.747,90	53,64	4,09%
12. Tancaments exteriors	17.276,23	55,33	4,22%
13. Tancaments interiors	2.932,70	9,39	0,72%
14. Envidriaments	6.784,82	21,73	1,66%
15. Serralleria	10.693,62	34,25	2,61%
16. Ajudes de paleta	8.610,45	27,58	2,10%
17. Climatització	28.813,64	92,28	7,04%
18. Instal. elèctrica enllumenat, TV, TF	32.278,75	103,38	7,89%
19. Fontaneria, acs, sanitari	12.749,13	40,83	3,12%
20. Contraincendis	3.294,95	10,55	0,81%
21. Varis-altres	7.759,50	24,85	1,90%
TOTAL (CC)	409.139,35	1.638,00	100,00%

ANNEX DE CÀLCUL

CÀLCUL DE LES AMORTITZACIONS

CC	409.139,35	
construcció	60%	245.483,61
instal·lacions	40%	163.655,74
mobiliari i equip		60.000,00
amortitzacions		
construcció	amb 35 anys	4.909,67
instal·lacions	amb 15 anys	10.910,38
mobiliari i equip	amb 10 anys	6.000,00
total amortitzacions anuals		21.820,05

ANNEX DE CÀLCUL

CC: COSTOS CONSTRUCCIÓ

DESPESES (14%)	
VRB sense mobiliari i equip	VRB amb mobiliari i equip
VRN sense mobiliari i equip	VRN amb mobiliari i equip
1. Inici d'obra	2.826,50
2. Moviment de terres	11.269,69
3. Fonamentació	33.803,32
4. Subbase pavimentació	4.573,66
5. Sanejament	8.188,62
6. Estructura	69.046,76
7. Coberta	15.325,44
8. Tancament/divisòries	74.183,39
9. Impermeabilitzacions i aïllaments	4.255,06
10. Revestiments	37.725,22
11. Paviments	16.747,90
12. Tancaments exteriors	17.276,23
13. Tancaments interiors	2.932,70
14. Envidriaments	6.784,82
15. Serralleria	10.693,62
16. Ajudes de paleta	8.610,45
17. Climatització	28.813,64
18. Instal. elèctrica enllumenat, TV, TF	32.278,75
19. Fontaneria, acs, sanitari	12.749,13
20. Contraïncendis	3.294,95
21. Varis-altres	7.759,50
TOTAL (CC)	409.139,35
altres despeses 14%	57.279,51
Total VRB sense mobiliari i equip	466.418,86
Mobiliari i equip	60.000,00
TOTAL VRB AMB MOBILIARI I EQUIP	526.418,86
Total VRN (= VRB depreciat linealment dels 6 anys sobre 100)	384.590,99
altres despeses 14%	53.842,74
Total VRN sense mobiliari i equip	438.433,73
Mobiliari i equip depreciat (linealment dels 6 anys sobre 10)	24.000,00
Total VRN amb mobiliari i equip	462.433,73

ANNEX DE CÀLCUL

INTERÈS A UTILITZAR – INGRESSOS – DESPESES – CASH FLOW

Vida útil de l'explotació	35 anys	
Antiguitat	6	
Vida útil restant	29	
Tipus d'actualització utilitzat	6,35%	
La rendibilitat mitja anual (amb venciment no inferior a 5 anys)	4,05	
Diferencial	2,50	
Tipus	6,55	
IPC	-0,20	
Tipus actualitzat amb l'IPC	6,35	
Ingressos	375.684,07	
Despeses	260.985,76	
Relació costos respecte ingressos	69,47%	
Marge brut d'explotació	114.698,31	30,53%
Dotació per amortitzacions	21.820,05	
BENEFICI NET DE L'EXPLOTACIÓ	92.878,26	24,72%
Impost Renta Societats 30%	27.863,48	
BENEFICI NET (BDIT)	65.014,78	17,31%
Amortitzacions	21.820,05	
CASH-FLOW estabilitzat(*)	86.834,83	
Valor Actual de la Reversió (el terreny és de l'Ajuntament)	0	
Valor Actual del cash-flow	851.948,16	
VAN del tanatori amb mobiliari i equip	1.063.200 euros	851.948,16
VAN del tanatori sense mobiliari i equip	1.063.200 euros	807.732,62
impostos no recuperables(1,5%) (registre, notari i gestoria de la hipoteca)	12.115,99	
VALOR DE MERCAT ATRIBUÏBLE A L'IMMOBLE	795.616,63	

(*) Aquest valor serà igual per a tots els fluxos de caixa reals utilitzats al llarg de la vida útil de l'explotació.

ANNEX DE CÀLCUL
INTERÈS A UTILITZAR – INGRESSOS – DESPESES – CASH FLOW

$VA = (\text{sumatori } E_j / (1+i)^{t_j}) - (\text{sumatori } S_k / (1+i)^{t_k}) + (\text{valor de reversió} / (1+i)^n) =$
(on s_k = despeses + amortitzacions + impost societats)

	E_j	1	i	t_j	$(1+i)$	t_j	$(1+i)^{t_j}$	resultat $E_j / (1+i)^{t_j}$
sum $E_j / (1+i)^{t_j}$	375.684,07	1	0,0635	1	1,06	1	1,06352	353245,891
	375.684,07	1	0,0635	2	1,06	2	1,13107479	332147,859
	375.684,07	1	0,0635	3	1,06	3	1,20292066	312309,9321
	375.684,07	1	0,0635	4	1,06	4	1,27933018	293656,8491
	375.684,07	1	0,0635	5	1,06	5	1,36059323	276117,8436
	375.684,07	1	0,0635	6	1,06	6	1,44701812	259626,3762
	375.684,07	1	0,0635	7	1,06	7	1,53893271	244119,8814
	375.684,07	1	0,0635	8	1,06	8	1,63668571	229539,5304
	375.684,07	1	0,0635	9	1,06	9	1,74064799	215830,0083
	375.684,07	1	0,0635	10	1,06	10	1,85121395	202939,3037
	375.684,07	1	0,0635	11	1,06	11	1,96880306	190818,5118
	375.684,07	1	0,0635	12	1,06	12	2,09386143	179421,6487
	375.684,07	1	0,0635	13	1,06	13	2,22686351	168705,4768
	375.684,07	1	0,0635	14	1,06	14	2,36831388	158629,3411
	375.684,07	1	0,0635	15	1,06	15	2,51874918	149155,0145
	375.684,07	1	0,0635	16	1,06	16	2,67874012	140246,5535
	375.684,07	1	0,0635	17	1,06	17	2,8488937	131870,1608
	375.684,07	1	0,0635	18	1,06	18	3,02985542	123994,0583
	375.684,07	1	0,0635	19	1,06	19	3,22231184	116588,3653
	375.684,07	1	0,0635	20	1,06	20	3,42699309	109624,9862
	375.684,07	1	0,0635	21	1,06	21	3,64467569	103077,5032
	375.684,07	1	0,0635	22	1,06	22	3,87618549	96921,0764
	375.684,07	1	0,0635	23	1,06	23	4,12240079	91132,34956
	375.684,07	1	0,0635	24	1,06	24	4,38425569	85689,36133
	375.684,07	1	0,0635	25	1,06	25	4,66274361	80571,46206
	375.684,07	1	0,0635	26	1,06	26	4,95892109	75759,23542
	375.684,07	1	0,0635	27	1,06	27	5,27391175	71234,42476
	375.684,07	1	0,0635	28	1,06	28	5,60891063	66979,86381
	375.684,07	1	0,0635	29	1,06	29	5,96518863	62979,41159
total								4922932,28

sum $SK/(1+i)^{tK}$

SK	i	tK	(1+i)	tK	(1+i) ^{tK}	resultat SK/(1+i) ^{tK}
310.669,29	1	0,0635	1	1,06	1	292114,1976
310.669,29	1	0,0635	2	1,06	2	274667,3288
310.669,29	1	0,0635	3	1,06	3	258262,4952
310.669,29	1	0,0635	4	1,06	4	242837,4597
310.669,29	1	0,0635	5	1,06	5	228333,7029
310.669,29	1	0,0635	6	1,06	6	214696,2003
310.669,29	1	0,0635	7	1,06	7	201873,2137
310.669,29	1	0,0635	8	1,06	8	189816,0954
310.669,29	1	0,0635	9	1,06	9	178479,1027
310.669,29	1	0,0635	10	1,06	10	167819,2255
310.669,29	1	0,0635	11	1,06	11	157796,0222
310.669,29	1	0,0635	12	1,06	12	148371,4666
310.669,29	1	0,0635	13	1,06	13	139509,8039
310.669,29	1	0,0635	14	1,06	14	131177,4145
310.669,29	1	0,0635	15	1,06	15	123342,6871
310.669,29	1	0,0635	16	1,06	16	115975,898
310.669,29	1	0,0635	17	1,06	17	109049,0992
310.669,29	1	0,0635	18	1,06	18	102536,0118
310.669,29	1	0,0635	19	1,06	19	96411,92621
310.669,29	1	0,0635	20	1,06	20	90653,60897
310.669,29	1	0,0635	21	1,06	21	85239,21409
310.669,29	1	0,0635	22	1,06	22	80148,2004
310.669,29	1	0,0635	23	1,06	23	75361,25357
310.669,29	1	0,0635	24	1,06	24	70860,21285
310.669,29	1	0,0635	25	1,06	25	66628,00215
310.669,29	1	0,0635	26	1,06	26	62648,56529
310.669,29	1	0,0635	27	1,06	27	58906,80503
310.669,29	1	0,0635	28	1,06	28	55388,52587
310.669,29	1	0,0635	29	1,06	29	52080,38012
total						4070984,12

valor de reversió/(1+i)ⁿ (el solar és de l'Ajuntament) 0,00

formula $\sum E_j/(1+i)^{t_j} =$ 4.922.932,28

$\sum S_k/(1+i)^{t_k} =$ 4.070.984,12

valor de reversió/(1+i)ⁿ 0,00

VALOR ACTUAL DEL CASH FLOW (net amb mobiliari i equip) 851.948,16

Relació entre CRN sense mobiliari i equip / CRN amb mobiliari i equip 94,81%

VALOR ACTUAL (net) DE MERCAT SENSE MOBILIARI I EQUIP 807.732,62

impostos no recuperables(1,5%) (registre, notari i gestoria de la hipoteca) 12.115,99

VALOR DE MERCAT ATRIBUÏBLE A L'IMMOBLE 795.616,63

CERTIFICAT:

A petició de SERVEIS FUNERARIS AAAA, S.L. i per la finalitat de Mercat Hipotecari s'emet el present certificat de taxació, pel que s'han tingut en compte els requisits exigits per la ordre ECO/805/2003, sobre normes de valoració de bens immobles i de determinats drets per certes finalitats financeres, publicada en el Butlletí Oficial de l'Estat de 9 d'abril de 2003.

L'immoble que es valora són els drets de traspàs de la concessió administrativa per l'explo-tació i gestió dels serveis funeraris al municipi de XXXX, en el tanatori ubicat al Pl. Can CCCC, carrer Del —, núm. —, del municipi de XXXX, província de Barcelona, les dades registrals del qual són:

Registre de la Propietat núm. 2 de Vic¹:

	Finca	inscripció	llibre	tom	foli	secció
Finca	1000	1a.	100	10	1	XXXX

Les dades cadastrals de la finca són: 8158242DG0000N00000

Conforme amb la finalitat per la que se'ns ha sol·licitat la taxació, amb els principis, crite-ris i mètodes que se'ns indiquen, l'anàlisi de la documentació que se'ns ha aportat, les comprovacions que hem realitzat i amb les definicions i abast que figuren adjuntes en aquest Certificat, és la nostra opinió que al 18/06/2009, data de la última visita a l'immo-ble:

VALOR DE TAXACIÓ HIPOTECARI ÉS:

438.433 EUROS

(QUATRE-CENTS TRENTA-VUIT MIL, QUATRE-CENTS TRENTA-TRES)

El Valor calculat equival al Valor de Reemplaçament net sense mobiliari i equip.

En la present valoració s'han estimat els següents valors:

Criteris i mètodes de valoració utilitzats (en euros)

Valor de Reemplaçament Net amb mobiliari i equip	462.433 euros
Valor de Reemplaçament Net	438.433 euros
VM pel mètode d'actualització de les rendes esperades del tanatori amb mobiliari i equipament	851.948 euros
VM pel mètode d'actualització de les rendes esperades del tanatori	795.616 euros

En relació a la opinió del valor indicat, hem de senyalar les següents:

ADVERTIMENT²:

No s'ha disposat dels Balanços i comptes de resultats dels últims 3 anys.

Existeixen discrepàncies entre la superfície cadastral i registral de la parcel·la, i s'adopta com a superfície comprovada³ la comprovada sobre plànol del projecte executiu.

1. El certificat registral no l'hem pogut obtenir. Si la valoració hagués estat real, l'entitat bancària ens l'hauria facilitat. De manera que les dades registrals certificades son inventades.

2. Segons l'article 11 de la ECO/805/2003

3. Segons l'article 5 de la ECO/805/2003

El Valor calculat només serà vàlid sempre i quan s'inscrigui en el Registre de la Propietat el contracte concessional aportat (que s'adjunta en els annexos), de tal forma que el dret del concessionari, emanat d'aquest contracte, resti inscrit en el Registre com un dret real de concessió administrativa, d'acord amb les condicions que apareixen en l'esmentat document contractual.

Els drets contemplats en la taxació s'han taxat segons les determinacions de la ECO/805/2003. Els valors de taxació per hipoteques sobre concessions administratives no compleixen amb l'article 21 del R.D.685/1982 de 17 de març.

El valor s'ha calculat i només és vàlid en funció de la documentació jurídica i econòmica aportada pel sol·licitant de l'informe, que s'adjunta en els annexos.

OBSERVACIÓ:

El solar on està construït el tanatori objecte d'aquest Informe és propietat de l'Ajuntament de XXXXXXX.

La superfície comprovada és inferior a la registral i cadastral. Hem adoptat com a superfície computable la superfície comprovada sobre terreny respecte el plànol del projecte executiu.

Data de la visita: 18 de juny de 2009

Data d'emissió de la valoració: 26 de juny de 2009

Data de caducitat (6 mesos): 26 de desembre de 2009

INFORME:

1. SOL·LICITANT I FINALITAT:

El present Informe de valoració ha estat encarregat per SERVEIS FUNERARIS DEL AAAA, S.L.

La procedència de l'encàrrec ve de la sucursal núm.0000 de L'ENTITAT BANCÀRIA que actua com a mandatària del client.

Conforme a la petició del sol·licitant i amb coneixement de l'entitat mandatària, la finalitat és la de Mercat Hipotecari.

La taxació compleix els requisits establerts a l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets, per certes finalitats financeres.

El criteri de Valoració utilitzat és el càlcul del Valor de Mercat dels drets de traspàs obtingut pel Mètode d'Actualització de les rentes esperades⁴.

Adjunt al Certificat de Valoració, que sintetitza aquest Informe, es detallen les definicions i abast del nostre treball.

2. IDENTIFICACIÓ DE L'IMMOBLE

En data 18 de juny de 2009 els pèrits EEE, y TTT, hem fet visita al Tanatori de XXXX, c/ —, núm.—, acompanyant-nos a la visita el Sr. SSS.

En aquesta visita s'ha fotografiat tant l'exterior com l'interior de l'immoble.

⁴. Article 15.1.c de la ECO/805/2003, desenvolupat en la secció 4rta del capítol I del títol II

El Sr. SSS ens ha facilitat el contracte de la concessió administrativa així com un estudi econòmic financer de l'explotació.

S'ha comprovat la superfície respecte els plànols del projecte i, en efecte, aquesta coincideix amb la realitat.

L'immoble que es valora té la següent identificació:

2.1. IDENTIFICACIÓ FÍSICA

Nom : EDIFICI TANATORI DE XXXX

Tipus d'immoble: Equipament destinat a serveis funeraris - Tanatori.

Localització:

Municipi : XXXX
 Província: Barcelona
 Direcció : C/ ———, núm. —
 Barri: zona Polígon Industrial Can CCCCC

En data 18/06/2009 s'ha visitat i inspeccionat⁵ l'immoble que, actualment, està acabat i en funcionament.

En la visita esmentada s'ha comprovat que la superfície i demés característiques coincideixen amb la documentació utilitzada. També s'ha comprovat que no existeixen servituds visibles així com l'estat d'ocupació i l'explotació que se'n fa.

S'han fet fotografies per tal de veure el seu estat de conservació aparent.

2.2 IDENTIFICACIÓ REGISTRAL – CADASTRAL

S'ha disposat de la documentació cadastral corresponent a la finca valorada.

Les dades cadastrals són 8158242DG00000000 amb una superfície cadastral de la parcel·la de 2.280 m² i d'edificació de 246 m².

2.3. CORRESPONDÈNCIA REAL - REGISTRAL

S'ha disposat de la Nota Simple Informativa de l'immoble que es valora, les dades registrals de la qual són :

Registre de la Propietat núm. 2 de Vic⁶,

	Finca	inscripció	llibre	tom	foli	secció
Finca	1000	1a	100	10	1	XXXX

La superfície registral de la parcel·la és de 2.120 m², que no es correspon amb la superfície cadastral de la parcel·la de 2.280 m².

5. Article 7 de la ECO/805/2003

l'hauria facilitat. De manera que la superfície registral és inventada.

6. El certificat registral no l'hem pogut obtenir. Si la valoració hagués estat real, l'entitat bancària ens

3. DOCUMENTACIÓ UTILITZADA I COMPROVACIONS REALITZADES

3.1 DOCUMENTACIÓ

Per realitzar el present Informe de taxació s'ha utilitzat la següent documentació:

- Planejament urbanístic (POUM)
Pla Parcial Sector Can CCCC
Modificació puntual del Pla Parcial CCCCC
- Plànols aportats per la propietat
- Fotocopia del contracte d'Adjudicació de la Concessió Administrativa.
- Nota Simple Informativa⁷
- Documentació cadastral
- Fotocopia del Plec de Condicions econòmic-administratives del concurs per la construcció, gestió i explotació del tanatori.
- Estudi econòmic financer aportat per el sol·licitant.

I no s'ha disposat de:

- Cèdula de qualificació urbanística.
- Balanç i comptes d'explotació dels últims tres exercicis.
- Llicència Mediambiental (Permis d'Activitats)

3.2. COMPROVACIONS

Així mateix s'han realitzat les següents comprovacions:

- Inspecció ocular de l'immoble.
- Identificació física.
- Comprovació de la correspondència real - registral.
- Comprovació de la correspondència real - cadastral.
- Comprovació de les superfícies.
- Comprovació de les servituds visibles.
- Estat d'ocupació de l'immoble.
- Ús o explotació existent.
- Adequació al planejament urbanístic.

Com a resultat de la documentació utilitzada i de les comprovacions realitzades s'han obtingut les dades i conclusions que es presenten en els capítols d'aquest Informe.

4. LOCALITAT I ENTORN

4.1. LOCALITAT

Municipi:	XXXX
Barri/districte:	Zona Polígon Industrial CCCC
Ocupació laboral principal:	Múltiple
Població de fet:	13.680 habitants
Evolució recent:	estable

⁷ El certificat registral no l'hem pogut obtenir. Si la valoració hagués estat real, l'entitat bancària ens l'hauria facilitat.

4.2. ENTORN DE L'IMMOBLE

Delimitació de l'entorn:

L'entorn és confrontant amb el casc urbà del municipi, en el sector del Polígon Industrial Can CCCCC, situat a la entrada de la població per el sector Oest , de consolidació alta, dins d'un sector d'equipaments que inclou també una gasolinera i un Supermercat..

Trets bàsics territorials:

Tipologia de l'entorn :	urbà	Usos dominants:	Serveis
Ordenació:	illa oberta	Densitat:	mitja
Destí dels edificis:	Industrials	Destí residencial:	en la proximitat

Desenvolupament edificatori:

Grau de consolidació:	alt	Nivell d'ocupació:	alt
Antiguitat estimada:	8 anys	Renovació edificatòria:	escassa
Desenvolupament edificatori:	alt	Potencial edificatori:	baix
Qualitat constructiva:	mitja		

Infraestructures de l'entorn i grau de consolidació:

Pavimentació:	Acabada	Enllumenat públic:	Acabat
Subministrament aigua:	Xarxa general	Telèfon:	Si existeix
Sanejament :	Xarxa general	Gas natural :	Si existeix
Electricitat:	Xarxa general	Grau de conservació:	Aparentment bo

Equipaments de l'entorn:

Comunicacions:	Bones	Escolar:	Suficient
Transports públics:	Autobús	Hoteler:	Suficient
Aparcament públic:	Suficient	Sanitari:	Suficient
Comerç:	Suficient	Esportiu:	Suficient

L'immoble té una bona ubicació respecte al centre de XXXX i respecte a les principals vies de comunicació.

5. EL TERRENY

5.1. SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA DE L'IMMOBLE VALORAT

Les superfícies considerades del terreny són les següents:

Registral que figura a la documentació utilitzada	2.120 m ²
Cadastral que figura en la documentació aportada	2.280 m ²
Comprovada per medició del taxador (sobre plànols)	2.120 m ²
Comprovada sobre el terreny pel taxador	2.120 m ²
Superfície Adoptada ⁸	2.120 m ²

8. S'adopta la superfície comprovada sobre el terreny que es correspon amb la que figura en el pro-

jecte que va servir per construir el tanatori, segons quadre de superfícies, i amb la superfície registral.

5.2. INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

El dia de la visita 18/06/2009, l'immoble disposava, aparentment, de les següents infraestructures a peu de parcel·la:

Pavimentació:	Suficient	Telèfon:	Existeix
Aigua:	Acabada	Enllumenat públic:	Existeix
Sanejament:	Acabada	Gas natural:	Existeix
Electricitat:	Acabada		

Les infraestructures estan construïdes i presenten un estat de conservació aparentment correcte.

6. L'EDIFICI

6.1. DESCRIPCIÓ

Per realitzar aquesta valoració s'ha comptat amb la documentació tècnica que es detalla a continuació:

Documentació gràfica: Plànols del projecte constructiu del tanatori

Com a resultat de la informació que figura en la documentació facilitada i de la verbal complementària obtinguda durant la visita a l'immoble, s'han deduït les característiques bàsiques (tipologia, distribució de l'edificació, superfícies, usos, qualitats, etc...) en les que es sostenen els valors adoptats i l'extracte dels quals es descriu en aquest Informe.

En l'edifici que es valora s'hi realitzarà l'activitat de serveis funeraris (adquisició del fèretre o urna, esqueles, làpides, flors i complements) i la contractació dels serveis de recollida del cadàver difunt i conducció amb vehicle funerari a les dependències dels serveis funeraris així com a l'església.

L'edifici està format per una única planta, i la seva distribució es planteja en funció del doble recorregut que precisa l'activitat. L'edifici disposa de dos accessos.

- 1) accés situat a la part frontal del mateix destinat a accés de familiars
- 2) accés situat en un lateral posterior destinat a accés del vehicle funerari i difunts.

El tanatori disposa de tres zones diferenciades:

- 1- Zona d'Administració, on es realitzen les tasques de contractació dels serveis i sala d'exposició de taüts.
- 2- Zona de serveis.
- 3- Zona de Capelles, amb els seus vestíbuls corresponents, on l'ús principal és el de vetlla i acompanyament del difunt.
- 4- Zona de treball i preparació dels difunts.
- 5- Garatge

6.2. SUPERFÍCIES

Quadre de superfícies :

- Superfícies segons projecte aportat:

Planta baixa :	232,06 m ²	superfície construïda
	17,72 m ²	50% porxo
total	249,78 m ²	superfície construïda

6.3. CARACTERÍSTIQUES CONSTRUCTIVES

Les característiques constructives deduïdes de la documentació aportada i complementada amb la informació obtinguda durant la visita són les següents:

Obra civil:

-Cimentació:	sabates aïllades de formigó armat
-Estructura:	formigó armat
-Tancaments i divisòries:	tancament aplacat de pedra natural / vidres
-Façana:	aplacat de pedra natural
-Coberta:	Coberta plana
-Fusteria exterior:	alumini lacat

Acabats:

	Zona administració	Zona Capelles	Zona treball
- Parets	Pintura	aplacat fusta	Pintura/ceràmic
- Paviments	Marbre	Marbre	Terratzo
- Fusteria interior	Fusta	Fusta	Fusta
- Sostres	Cel-ras	Cel-ras	Cel-ras

Instal·lacions:

- Electricitat:	Trifàsica
- Llauneria:	Instal·lació encastada
- Climatització:	Bomba de Calor
- Sanitaris:	Qualitat mitja
- Instal·lació de telefonia i TV:	Sí
- Instal·lacions especials:	Protecció contra incendis segons normativa vigent
-Sistema d'alarmes i càmeres de vigilància.	

Com a resum de tot el que s'ha exposat podem concloure que la qualitat de l'edificació és mitja, amb acabats interiors i serveis adequats a la seva categoria i funció.

6.4. SITUACIÓ ACTUAL I ANTIGUITAT

En la data de la visita 18/06/2009, l'immoble està acabat.

L'edat de l'edificació des del seu acabament és de 6 anys, s'han realitzat les obres de manteniment necessàries i el seu estat de conservació és correcte, per això s'adopta una antiguitat de 6 anys.

D'acord amb la documentació i informació que s'ha disposat, a l'immoble s'hi desenvolupa l'activitat de serveis funeraris i Tanatori.

7. SITUACIÓ URBANÍSTICA

La informació urbanística ha estat obtinguda del Pla d'Ordenació urbanística municipal de XXXX, així com del Pla Parcial Sector CCCC i la modificació puntual del Pla Parcial CCCC.

7.1. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA

El terreny en el que s'ubica l'immoble valorat es troba classificat com a sòl urbà (SU) en el POUM de XXXX.

7.2. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

El terreny taxat està qualificat com a equipament públic.

7.3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

- Planejament vigent:

El POUM de XXXX va ésser aprovat definitivament el 20 de octubre de 1999

El Pla Parcial Sector Can CCCC va ésser aprovat definitivament el 28 d'octubre 1998

La modificació del Pla Parcial Sector Can CCCC va ésser aprovada definitivament el 20 de juny de 2001.

El terreny on s'ubica el Tanatori que es valora està qualificat de EP. Equipaments públics.

7.4. GESTIÓ URBANÍSTICA

L'immoble valorat està inclòs dins àmbit d'actuació urbanística del PP Can CCCCC.

Aparentment no existeixen càrregues urbanístiques pendents, d'acord amb la documentació aportada, la informació obtinguda en l'entrevista, i tenint en compte que els terrenys d'equipaments públics no contribueixen en les càrregues urbanístiques. En el cas de que existissin càrregues o quotes pendent de pagament, anirien a càrrec de l'Ajuntament de XXXX, que és el propietari del terreny.

7.5. LLICÈNCIES I PROTECCIÓ URBANÍSTICA

No s'ha disposat del permís Mediambiental (permís d'activitats).

8 - RÈGIM DE Tinença i ocupació

Segons la documentació registral aportada el propietari de la finca on s'ubicarà el tanatori, objecte del present Informe, és l'Ajuntament de XXXX.

SERVEIS FUNERARIS AAA, S.L. consta com a adjudicatària de la concessió del Tanatori (obra pública) i l'explotació del servei funerari, per un període de 45 anys a contar des de l'1 de juny del 2003, d'acord amb la descripció que figura en el document de la concessió adjuntat en el present Informe.

9. INFORMACIÓ DE MERCAT

9.1. L'OFERTA

Oferta de Tanatoris i serveis funeraris:

La oferta d'aquest tipus de serveis està dominat per 6 operadors aproximadament, que es distribueixen pels sectors nord, oest, sud i centre de la comarca - - - - -.

En el mateix municipi no existeix oferta d'aquest tipus de servei.

OFERTA FUTURA:

No es coneix l'existència de promocions futures d'instal·lacions noves que puguin afectar l'ocupació de l'establiment que es valora.

9.2. LA DEMANDA

La demanda està vinculada als serveis funeraris que provenen de forma estimada de:

- un 60% provenen de Centres Hospitalaris o centres geriàtrics.
- un 10% provenen de fora de la comarca.
- un 30% provenen del propi municipi.

Actualment la taxa de mortalitat de Catalunya és de 8,9 finats per cada 1.000 habitants.

Segons l'estudi de viabilitat aportat pel sol·licitant la demanda prové dels municipis de XXXX (13.680 habitants), YYYY (1.911 habitants), ZZZZ (2.264 habitants), WWWW (3.210 habitants) i VVVV (300 habitants).

10. CÀLCUL DE VALORS TÈCNICS

10.1. VALOR DE REEMPLAÇAMENT

El Valor de Reemplaçament Brut (VRB)⁹ s'obté aplicant el mètode del Cost¹⁰, i equival a la suma dels Valors de Mercat del terreny en el que s'està edificant l'immoble, del Cost de la construcció per contracte, i les despeses generals necessàries per edificar. El Valor de Reemplaçament Net (VRN)¹¹ s'obtindrà a partir del VRB deduint la depreciació física i funcional de l'edificació.

10.1.1. VALOR DE MERCAT DEL TERRENY (S)¹²

El Valor de Mercat d'un terreny, en general, ve determinat en funció del seu aprofitament urbanístic (edificabilitat i usos permesos) i, quan es valora per un edifici determinat, de l'ús, edificabilitat i característiques de l'edifici existent. El sòl es valora pel criteri de Valor de Mercat definit com al preu al comptat més probable que un comprador mig estaria disposat a pagar pel mateix en el mercat lliure, tenint en compte les circumstàncies físiques i urbanístiques.

En el cas que ens ocupa, tenint en compte que el que es valora són els drets de traspàs d'una activitat desenvolupada a través d'una concessió administrativa amb les instal·lacions construïdes sobre un terreny qualificat d'Equipament públic i propietat de l'Ajuntament de XXXX, no es calcula el seu Valor de Mercat.

10.1.2. COST DE CONSTRUCCIÓ (CC)¹³

El cost d'execució per contracte de l'edificació es determina a partir de les diferents unitats en les que es pot dividir l'edificació i inclou els materials, mà d'obra, mitjans auxiliars i despeses generals i el benefici del constructor.

El cost del mobiliari i equip de les instal·lacions s'ha determinat igualment com a nou als preus actuals. La seva consideració es realitza a efectes operatius per determinar el VM¹⁴ que correspon a la part immoble de l'explotació de la concessió.

9. Article 18 de la ECO/805/2003

12. Article 18.2 de la ECO/805/2003

10. Article 15.1.a. de la ECO/805/2003, desenvolupat en la secció 2a del capítol I del títol II

13. Article 18.3 de la ECO/805/2003

11. Article 19 de la ECO/805/2003

14. Valor de mercat

COST DE CONSTRUCCIÓ PER CONTRACTE (A NOU)

Capítols d'obra	Total
1. Inici d'obra	2.826,50
2. Moviment de terres	11.269,69
3. Fonamentació	33.803,32
4. Subbase pavimentació	4.573,66
5. Sanejament	8.188,62
6. Estructura	69.046,76
7. Coberta	15.325,44
8. Tancament/divisòries	74.183,39
9. Impermeabilitzacions i aïllaments	4.255,06
10. Revestiments	37.725,22
11. Paviments	16.747,90
12. Tancaments exteriors	17.276,23
13. Tancaments interiors	2.932,70
14. Envidriaments	6.784,82
15. Serralleria	10.693,62
16. Ajudes de paleta	8.610,45
17. Climatització	28.813,64
18. Instal. elèctrica enllumenat, TV, TF	32.278,75
19. Fontaneria, acs, sanitari	12.749,13
20. Contraïncendis	3.294,95
21. Varis-altres	7.759,50
TOTAL PRESSUPOST	409.139,35 euros

10.1.3. DESPESES NECESSÀRIES (GN)¹⁵

S'inclouen en aquest concepte els impostos no recuperables, aranzels, honoraris tècnics, costos de llicència i taxes de la construcció i les despeses de l'administració d'un promotor de tipus mig que construeixi un immoble de les característiques descrites en aquest Informe. No s'inclouen les despeses de comercialització (si hi fossin), les despeses financeres, ni el benefici del promotor.

S'ha estimat que les despeses necessàries totals, computables als efectes de càlcul del Cost de Reposició, ascendiran al 14% sobre el conjunt format pel cost de construcció.

¹⁵. Article 18.4 de la ECO/805/2003

10.1.4. CÀLCUL DEL VALOR DE REEMPLAÇAMENT BRUT

Conforme amb allò exposat anteriorment s'han determinat els següents valors (arrodonits) per la hipòtesi d'edifici de nova construcció:

	Superfície (m ²)	Unitari (euros/m ²)	Parcial (euros)
A) VM del terreny (S)	2.120		
B) CC hipòtesis edifici acabat (CC)	249,78	1.638	409.139,35
C) DESPESES NECESSÀRIES (GN) 14,0 %			57.279,51
VALOR DE REEMPLAÇAMENT BRUT (sense mobiliari i equip)			466.418,85
Mobiliari i equip			60.000
VALOR DE REEMPLAÇAMENT BRUT (amb mobiliari i equip)			526.418,86

10.1.5. CÀLCUL DEL VALOR DE REEMPLAÇAMENT NET (EN EL SEU ESTAT ACTUAL)

El Valor de Reemplaçament Net de l'immoble en el seu estat actual, s'obté sumant al Valor del sòl, l'import del cost de construcció i de les despeses generals, depreciats en funció de l'edat actual de l'immoble.

	Superfície (m ²)	Unitari (euros/m ²)	Parcial (euros)
A) VM del terreny (S)	2.120		
B) CC actual al 18/06/2009 (CC) ¹⁶	249,7	1.539,72	384.590,99
C) DESPESES NECESSÀRIES 14%			53.842,74
VALOR DE REEMPLAÇAMENT BRUT (sense mobiliari i equip)			438.433,73
Mobiliari i equip ¹⁷			24.000
VALOR DE REEMPLAÇAMENT BRUT (amb mobiliari i equip)			462.433,73

10.2. VALOR DE MERCAT PER COMPARACIÓ

No es calcula aquest valor tècnic al no disposar del nombre suficient d'ofertes o transaccions de testimonis comparables al tanatori valorat que permetin utilitzar el Mètode de Comparació.

10.3. VALOR DE MERCAT PER ACTUALITZACIÓ

Per determinar el Valor de Mercat dels drets de traspàs d'una concessió administrativa s'ha d'utilitzar el mètode d'actualització de les rendes, establertes en l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març, sobre normes de valoració de béns immobles i de determinats drets, per certes finalitats financeres.¹⁸

16. S'ha utilitzat la depreciació lineal, ja que es considera que amb 6 anys d'antiguitat pràcticament és la mateixa que l'exponencial.

17. Es deprecia tenint en compte una vida útil de 10 anys. I utilitzant la fórmula lineal.

18. Segons l'article 33 de la ECO/805/2003 el valor de l'actualització de l'immoble objecte de la valoració serà el valor actual VA dels fluxes de caixa i del valor de reversió esperat pel tipus d'actualització escollit.

$$VA = [Ej / (1 + i)^{tj}] - [Sk / (1 + i)^{tk}] + [\text{Valor de reversió} / (1 + i)^n]$$

On

- VA = Valor actual.
- Ej = Import dels ingressos imputables al immoble en el moment J.
- Sk = Import de les despeses previstes en el moment K.
- tj = Nombre de períodes de temps que han de transcorrer des del moment de la valoració fins que es produeixi el corresponent Ej.
- tk = Nombre de períodes de temps des del moment de la valoració fins que es produeixi el corresponent Sk.
- i = Tipus d'actualització escollit corresponent a la duració de cadascun dels períodes de temps considerats.
- n = Nombre de períodes de temps des de la taxació fins el final del període de estimació dels ingressos esperats.

El flux de caixa s'ha determinat a partir de l'estudi de viabilitat aportat pel sol·licitant ja que no existeixen ratis coneguts per aquest tipus d'explotació.

Conforme amb aquest criteri s'han establert les següents hipòtesis de comportament futur dels paràmetres econòmics de les instal·lacions de serveis funeraris.

10.3.1. PREVISIÓ D'INGRESSOS

Els ingressos es produeixen pels diferents conceptes que relacionem a continuació, d'acord amb l'estudi dels ingressos i despeses aportada pel client:

1. Servei de Taüt: amb un preu promig de 1.150 euros.
2. Sala de Vetlla del Tanatori: ingressos per concepte de recollida, trasllat, ingrés al Tanatori i utilització de la Sala de Vetlla. Trasllat a l'església i cementiri.
3. Treballs funeraris: vestir, amortallar, condicionament sanitari i tanatoestètica.
4. Subministrament de materials funeraris: sudari de recollida, llençols per amortallar, productes desinfectants.

Existeixen altres ingressos secundaris, en els que intervenen altres proveïdors, dels quals l'empresa té un marge industrial reduït.

5. Flors: La família i coneguts que s'acosten a vetllar el difunt solen augmentar la demanda de flors, pel fet de venir al Tanatori.
6. Esqueles i recordatoris, premsa i radio: només es té en compte en les defuncions de les quals es realitzarà tot el servei en el municipi de Torelló

El total d'ingressos es reduiran un 10% ja que no existeixen ratis mitjos del sector¹⁹.

10.3.2. PREVISIÓ DE COSTOS

Les despeses generals del tanatori són:

1. Llum: es tracta d'una despesa relativament fixa, només depèn de les utilitzacions de les capelles.
2. Aigua: la despesa d'aigua és poc significativa.

19. Article 30.5 de la ECO/805/2003

3. Tribut: quantitat poc significativa, d'import fixa.
4. Assegurances: import fixa anual.
5. Personal: correspon a la partida de despeses més important. Es considera que correspon a 3 persones, que englobaria les diferents tasques parcials que s'han de portar a terme.
6. Despeses de taüt.
7. Despeses per flors, esqueles, recordatoris, premsa i radio.
8. Conservació i reparació.
9. S'inclou com a despesa el cànon que segons informació del sol·licitant i el contracte l'empresa concessionària haurà de satisfer a l'Ajuntament corresponent a:
 - 1) 5% sobre els ingressos per servei fúnebre taüt
 - 2) 10% sobre els ingressos de capella ardent

10.3.3. TIPUS D'ACTUALITZACIÓ

L'Ordre ECO 805/2003, que regula les taxacions d'immobles pel mercat hipotecari estableix que com a tipus d'actualització s'utilitzarà una taxa percentual nominal superior a la rendibilitat mitjana anual del Deute de l'Estat a termini de venciment no inferior a 5 anys, incrementat en un diferencial, estimat a partir de les característiques de l'explotació en quan a ubicació, grandària i tipologia.

D'acord amb aquestes condicions hem adoptat un tipus d'actualització del 6,3% anual en euros nominals. Aquesta s'ha obtingut a partir de la rendibilitat mitja anual (amb venciment no inferior a 5 anys) vigent en la data de la taxació del 4,052%, més un diferencial d'increment positiu del 2,24% per les característiques de l'immoble. Per obtenir el tipus real s'ha considerat l'efecte de l'IPC que hem estimat en el -0,2% anual de mitja pels anys de vida útil de l'explotació (que correspon al IPC vigent en la data actual).

10.3.4. VIDA ÚTIL

La durada de la concessió és de 40 anys, d'acord amb el contracte adjunt en els annexos aportats per la propietat

La vida útil màxima de l'explotació econòmica és de 35 anys, i actualment s'ha estimat una depreciació acumulada del 17,14% ($6 / 35$), ja que l'immoble es troba en funcionament.

La vida útil restant de la residència serà per tant de 29 anys, que serà el termini adoptat per l'actualització dels fluxos de caixa.

10.3.5. VALOR DE REVERSIÓ

No es calcula el valor de reversió per ser el terreny propietat de l'Ajuntament que és qui adjudica la concessió administrativa de la que es calcula el valor del seu dret de traspàs.

10.3.6. CÀLCUL DEL VALOR DE MERCAT PER ACTUALITZACIÓ

DADES DE L'EXPLOTACIÓ:

INGRESSOS en euros:

TOTAL INGRESSOS	375.684,07	100%
1. Serveis fúnebres taüt	217.350,00	
2. Capella ardent	37.422,00	
3. Recollida ingrés capelles	24.124,50	
4. Treballs funeraris	22.727,10	
5. Subministrament de materials funeraris	3.441,56	
6. Flors	32.301,97	
7. Esqueles i recordatoris	28.661,56	
8. Esqueles premsa i radio	9.655,38	

COSTOS en euros:

TOTAL COST	260.985,76	69,47%
1. Cost taüt	49.140,00	
2. Personal	109.578,60	
3. Despeses generals	10.330,50	
4. Flors	24.226,72	
5. Esqueles i recordatoris	20.063,48	
6. Premsa i radio	7.724,11	
7. Cànon Ajuntament (5%+10%)	14.609,70	

MARGE BRUT D'EXPLOTACIÓ	114.698	30,53%
BENEFICI BRUT D'EXPLOTACIÓ	114.698	
Dotació per amortitzacions	21.820,05	

BENEFICI NET DE L'EXPLOTACIÓ	92.878,26
Impost Renta Societats 30%	27.863,48

BENEFICI NET (BDIT)	65.014,78
Amortitzacions	21.820,05

CASH-FLOW estabilitzat(*)	86.834,83
Revalorització anual del Cash-flow	-0,2 %
Vida útil de l'explotació	29 anys
Valor Reversió euros actuals	0
Tipus de descompte en euros nominals	6,35%

Valor Actual de la Reversió	0
Valor Actual del cash-flow	851.948,16 euros

VAN del tanatori amb mobiliari	851.948,16 euros
--------------------------------	------------------

(*) aquest valor serà igual per a tots els fluxos de caixa reals utilitzats al llarg de la vida útil de l'explotació.

El VAN²⁰ obtingut a partir dels fluxos de caixa de l'explotació correspon a la instal·lació completa, formada per l'immoble i el mobiliari i equip. Per obtenir el valor atribuïble a l'immoble li aplicarem el VAN calculant la relació existent entre la inversió en immoble i la inversió total del tanatori.

VAN corresponent a l'immoble amb mobiliari i equip	851.948,16 euros
Relació = 0,9481%	
VAN corresponent a l'immoble sense mobiliari/equip	807.732,62 euros
VALOR DE MERCAT DEL TANATORI (arrodonit)	807.732,00 euros

11. VALOR DE TAXACIÓ

D'acord amb els càlculs anteriors i tenint en compte la finalitat de la Taxació, els valors obtinguts per la hipòtesis d'edifici acabat són:

- VALOR DE REEMPLAÇAMENT NET:	438.433 euros
- VALOR DE MERCAT PER ACTUALITZACIÓ:	807.732 euros

Conforme a la finalitat per la qual se'n ha sol·licitat la taxació, amb el criteri de Valor de Taxació que fixa la normativa vigent, amb l'anàlisi de la documentació que se'n ha aportat, amb les comprovacions que hem realitzat i amb les definicions i abast que figuren en el revers del Certificat d'aquesta valoració, és la nostra opinió que el Valor de Taxació Hipotecari dels drets de traspàs de la concessió administrativa correspon al Valor de Reemplaçament Net²¹, i és:

VALOR DE TAXACIÓ HIPOTECARI el 18/06/2009 ÉS DE:

438.433 EUROS

(QUATRE-CENTS TRENTA-VUIT MIL, QUATRE-CENTS TRENTA-TRES EUROS)

12. CONDICIONANTS, ADVERTÈNCIES I OBSERVACIONS

En relació a la opinió del valor indicat, hem de senyalar els següents;

ADVERTIMENT:

No s'ha disposat dels Balanços i comptes de resultats dels últims 3 anys.

Existeixen discrepàncies entre la superfície cadastral i registral de la parcel·la, i s'adopta com a superfície comprovada²² la comprovada sobre plànol del projecte executiu.

El Valor calculat només serà vàlid sempre i quan s'inscrui en el Registre de la Propietat el contracte concessional aportat (que s'adjunta en els annexos), de tal forma que el dret del concessionari, emanat d'aquest contracte, resti inscrit en el Registre com un dret real de concessió administrativa, d'acord amb les condicions que apareixen en l'esmentat document contractual.

20. Valor d'Actualització Net

22. Segons l'article 5 de la ECO/805/2003

21. La ECO/805/2003 diu que s'agafarà el valor inferior.

Els drets contemplats en la taxació s'han taxat segons les determinacions de la ECO/805/2003. Els valors de taxació per hipoteques sobre concessions administratives no compleixen amb l'article 21 del R.D.685/1982 de 17 de març.

El valor s'ha calculat i només és vàlid en funció de la documentació jurídica i econòmica aportada pel sol·licitant de l'informe, que s'adjunta en els annexos.

OBSERVACIÓ:

El solar on està construït el tanatori objecte d'aquest Informe és propietat de l'Ajuntament de XXXX.

4.10. Valoració d'un hotel en explotació

Finalitat i data de la valoració:

Hipotecària; i valor a 2 de maig 2007

Situació:

Municipi XXXXX, carrer YYYYYY núm. ZZZZ.

Normativa urbanística:

P.O.U.M. aprovat definitivament amb data..... i publicat el D.O.G.C. data ...

Classificació del sòl: sòl urbà consolidat

Qualificació urbanística: AAA

Ocupació en planta.

Altura reguladora: Pb + X plantes

Altres paràmetres

Descripció de l'immoble

. Vida útil edifici: 10 anys

. Categoria edifici 3-6 mitjà

. Planta soterrani: pàrquing per 20 vehicles

. Planta baixa: recepció, cafeteria, restaurant, saló social, administració, serveis despatx direcció.

. Planta Primer, segon , tercer i quart pis: 10 habitacions cadascuna d'elles

. Planta Àtic: 5 habitacions

. De les 45 habitacions: 10 son triples; 25 dobles; 10 individuals

. Serveis habitacions: bany; televisió; fil musical; telèfon; aire condicionat; armari empotrada, antena parabòlica.

. Serveis Hotel: Allotjament; esmorzars; tintoreria, cafeteria; sala de reunions

Superfícies construïdes:

Planta	Sup. m ²	Serveis	habitacions	pàrquing
Soterrani	500	100		200
P. Baixa	600	300		
P. 1a.	500	100	425.-	
P. 2a.	500	100	425.-	
P. 3a.	500	100	425.-	
P. 4a.	500	100	425.-	
Àtic	300	100	250.-	
Total	3.400	900	1.950.-	200

Criteris normatius

R. D. 685/1982, de 17 de març, art. 2, que desenvolupa la Llei 2/1981 de 25 de març de Regulació del mercat hipotecari

Normativa vigent: **ECO 805/2003, de 27 de març**. Entrada en vigor: 27/9/2003

Valoracions a efectuar.**. Valoració del sòl (Vs): MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC:**

ECO 805/2003. Art. 40 a 42

$$Vs = Vv \times (1 - b) - Ci$$

Vv = Valor venda producte acabat

b = benefici promotor en tant per u (D.T. Única ECO 805/2003)

Ci = Cc x lh x llo x la

Cc = cost construcció intrínsec

lh = Honoraris projectes i direcció obres, control qualitat, etc.

llo = Import impost d'obres i taxes per llicència d'obres

la = Aranzels no recuperables: import escriptures terreny, ONDH

. Valoració edificació (VRN): MÈTODE DEL COST

ECO 805/2.003. Art. 17 A 19

$$VRN = Vs + VRB \times Cd \times Cc$$

Depreciació bé immoble si s'escau (Cd)

RD 1.020/1993 . Norma 13. ECO 805/2003 art. 19.2 i 3

Estat de Conservació si s'escau (Cc)

RD 1.020/1993 . Norma 13. ECO 805/2003 art. 19.4

. Valoració de mercat (VM): MÈTODE DE COMPARACIÓ

Art. 20 a 23 ECO 805/2003

Art. 21.1.c) sis transaccions o ofertes de comparació

Art. 22.1.d) Homogeneïtzació d'ofertes comparables

Art. 23.1.i 2. Ajustos del valor de comparació (reducció: 10 / 15 %)

. MÈTODE D'ACTUALITZACIÓ DE RENDES (VAN):

Art. 24 a 32 ECO 805/2003

Requisits:

. Disposar com a mínim de sis dades de rendes de lloguer comparables

. Existència contracte d'arrendament

. Immobile lligat a una activitat econòmica

Procediment de càlcul:

. **Estimar fluxos de caixa:** Ingressos i despeses

. **Estimar el valor de reversió:** valor immoble al final contracte arrendament

Valor reversió = Valor del sòl + valor edifici deprecia

Amb la OM 30/11/1994: la plusvàlua del sòl: $i = 2 \%$. $Vs \times (1 + i)^n$

Actualment no està fixada i depèn de la possible evolució del mercat

. **Elegir tipus d'actualització:** $i = TLR + PR$ (taxa rendibilitat lliure risc + prima risc)

Per a la taxa real: $Tr = ((1 + Tn) / (1 + IPC)) - 1$

Tn = Taxa nominal.- Rendibilitat mitjana del tipus mig del Deute de l'Estat a 5 i

10 anys (bons i obligacions de l'Estat en valoracions hipotecàries > 5 anys)

· Fórmula general: $VAN = S \cdot E_j / (1+i)^{t_j} - S \cdot S_k / (1+i)^{t_k} + \text{Valor reversió} / (1+i)^n$

· **Fórmula simplificada immoble lligada a explotació econòmica:**

$$VAN = \frac{Rn \times ((1+i)^n - 1) / (1+i)^n \times i + \text{Valor reversió} / (1+i)^n}{\text{Valor actual rendes futures} + \text{valor actual del valor de reversió}}$$

Rn = Renda neta anual de l'immoble; Rn = Ingressos - despeses

i = Tipus d'actualització

n = vida útil restant de l'immoble

Vr = Valor de reversió.

Fórmula de càlcul per immobles destinats a l'arrendament:

$$VAN = Rn \times ((1+i)^n - 1) / (1+i)^n \times i + \text{Valor sòl} / (1+i)^n$$

Amb contracte indefinit i vida útil residual > 50 anys: capitalització a perpetuitat

$$VAN = Rn / i$$

VALORACIÓ:

a) VALOR DE COMPARACIÓ O DE MERCAT

- Si no disposem de 6 mostres o transaccions: **No es pot aplicar**

b) VALOR DE REPOSICIÓ NET O MÈTODE DEL COST

Càlcul unitari Vs:

$$\text{Per a ús hotel: } Vs = 4.000 \times (1 - 0,22) - 1.200 = 1.920 \text{ €/m}^2\text{st.}$$

$$\text{Per pàrquing: } Vs = 1.700 \times (1 - 0,20) - 950 = 410 \text{ €/m}^2\text{st.}$$

$$\text{Valor total sòl} = 1.920 \times 3.700 \text{ m}^2\text{s.t.} + 410 \times 600 \text{ m}^2\text{st.} = 7.350.000 \text{ €}$$

Càlcul VRN immoble: $Vs + VRN$

$$VRN = 1.920 + 1.200 \times 0,896 \times 1 = 2.995,00 \text{ €/m}^2\text{st.}$$

$$VRN = 410 + 950 \times 0,896 \times 1 = 1.261,00 \text{ €/m}^2\text{st.}$$

Valoració immoble:

$$\text{Vedif principal} = 2.995 \text{ €/m}^2\text{s.t.} \times 3.700 \text{ m}^2\text{st.} = 11.081.500 \text{ €}$$

$$\text{Vedif pàrquing} = 1.261 \text{ €/m}^2\text{st.} \times 600 \text{ m}^2\text{st.} = 756.600 \text{ €}$$

$$\text{Total valor (VRN)} = 11.838.100 \text{ €}$$

c) MÈTODE D'ACTUALITZACIÓ DE RENDES (VAN):

1) Estudi econòmic d'ingressos i despeses: S'analitzarà

· Oferta hotelera: núm. hotels; núm. habitacions/hotel; si estan oberts tot l'any o no, ubicació dins el municipi

· Característiques de la demanda: % d'ocupació; mesos més ocupats; mitjana d'estança, perfil de visitant.

· Sistema de contractació: % de forma directe; % per agències o altres

· Preus habitacions: individuals, dobles, triples

· Preus d'esmorzar, dinars, sopars; pàrquing, cafeteria, salons

· Prestació de serveis: Televisió; caixa forta; minibar; assecador; bar; aire condicionat, pàrquing, sala de reunions, etc.

· Comparació de les dades de l'hotel a valorar amb la mitjana del sector

2) Valoració dels ingressos

habitacions	número habit.	núm. places	preu unitari
individuals	10	10	100 €/dia/hab
dobles	25	50	120
triples	10	30	140
Valor promig: $(10 \times 100 + 50 \times 120 + 30 \times 140) / 90 = 125 \text{ €/dia/hab.}$			

Serveis	núm.	preu mig	ocupació	dies/any	€
Allotjament	100	125	85 %	310	3.875.000
Extres habit	80	2	85 %	310	49.600
Esmorzar	100	10	85 %	310	310.000
Cafeteria	40	15	75 %	274	164.400
Saló i bar	3	200	10 %	36	21.600
Pàrquing	15	20	20 %	73	21.900
TOTAL INGRESSOS					4.442.500

3) Valoració de les despeses

Personal; electricitat; telèfon; material bany; cuina; seguretat; neteja;
Administració; finançament; impostos... etc.

Suposem un % mitjà sobre ingressos del 67 %

Total despeses: $67 \% \times 4.442.500 \text{ €} = 2.976.475 \text{ €}$

4) Càlcul de la renda imputable al immoble

. $R_n = \text{Ingressos} - \text{despeses} = 4.420.500 \text{ €} - 2.976.475 \text{ €} = 1.444.025 \text{ €}$

. Renda imputable al immoble, taxa: $8 \% \times 11.838.100 \text{ €} = 947.048 \text{ €}$

. Renda imputable al negoci (34,41 %) 496.977 €

. % renda imputable al immoble: $947.048 \text{ €} \times 100 / 1.444.025 = 65,59 \%$

. Amb ECO 805/2003, les taxes són les que operen en el mercat; $i = R_n / VM$

5) Determinació taxa d'actualització:

Taxa lliure de risc: Deute mitjà de l'Estat a 5 anys (2007) 4,20 %

IPC: 2,60 %

$Tr = ((1 + T_n) / (1 + IPC)) - 1 = ((1 + 0,042) / (1 + 0,026)) - 1 = 0,01559$

$Tr = 1,559 \%$

Prima de risc:

2 punts superior a la que seria per habitatges: $Pr = 2,8 + 2 = 4,80 \%$

Per tant el tipus resultant seria: $i = 1,559 + 4,8 = 6,359 \%$

6) Valor d'actualització de les rendes:

Dades:

R imputable al immoble: 1.039.770 €

$i = 6,359 \%$

$n = \text{vida útil restant} = \text{vida útil total} - \text{antiguitat} = 35 - 10 = 25 \text{ anys}$

vida útil total : ECO 805/2003. art. 19

. Habitatges residencials: 100 anys

. Edificis oficines: 75 anys

. Edificis comercials: 50 anys

. **Immobles lligats a una explotació econòmica: 35 anys**

En ser que al cap d'aquests terminis part de l'edifici té un valor residual, (cimentació, estructura, tancaments, coberta) es preferible utilitzar d'acord amb la jurisprudència la fórmula del RD 1.020/93, que donar un valor residual als immobles al final del període de vida útil

$$V_s = 7.350.000 \text{ €}$$

V_r = als 35 anys l'edifici seria obsolet, però amb un valor econòmic d'una part d'ell, que s'estima un 60 %, en el cas concret:

$$60 \% \times (11.838.100 - 7.350.000) / 4.300 = 626 \text{ €/m}^2\text{s.t.}$$

Càlcul depreciació als 35 anys: 41 % ($1 - 0,41 = 59 \% \text{ de valor}$)

$$VRN = 7.350.000 + 626 \times 0,59 \times 4.300 \text{ m}^2\text{s.t.} = 8.938.162 \text{ €}$$

$$\begin{aligned} VAN &= 947.048 \times ((1+0,06359)^{25} - 1) / (1+0,06359)^{25} \times 0,06359) + \\ &+ 8.938.162 / (1+0,06359)^{25} = 11.704.235,32 \text{ €} + 1.913.780,41 = \\ &= 13.618.015,66 \text{ €} \end{aligned}$$

RESUM VALORACIÓ:

VALOR DE REPOSICIÓ NET	11.838.100,00 €
VALOR D'ACTUALITZACIÓ RENDES	13.618.015,66 €
VALOR DE TAXACIÓ HIPOTECÀRIA	11.838.100,00 €

4.11. Valoració de les indemnitzacions per trasllat d'activitat i dret d'arrendament d'un solar. Concurrencia de pacte contractual

I) OBJECTE DEL DICTAMEN

La valoració de les indemnitzacions corresponents, com a conseqüència del trasllat d'una activitat existent i del dret d'arrendament del solar del qual és titular l'entitat mercantil, XXXXXX, per causa d'impossibilitat de conservació per ser radicalment incompatible amb l'ordenació del planejament, i que ha d'extingir-se aquest dret, així com enderrocar-se les construccions existents, en l'execució del projecte de Compensació del Sector que aquí ens ocupa.

II) ANTECEDENTS

La Modificació Puntual del Pla General Metropolità del Sector YYY, Districte d'Activitats Avançades de Gran Via ZZZ, delimita l'àmbit del mateix, i inclou terrenys de la Ciutat de XXXX.

Ajuntament SSS en superfície de 2.699 m² que representa un 2,30 % del total.

Ajuntament CCC en 101.825,56 m² que representa un total de 97,70 %.

La Tramitació del projecte de Compensació s'efectua per l'Ajuntament de CCC, i aquest sol·licitarà la conformitat de l'Ajuntament de SSS.

Sistema d'actuació, d'acord amb l'art. 14 de les Ordenances: COMPENSACIÓ

Constitució Junta de Compensació de la AAA Metropolitana: en escriptura pública de data 26 de juny de 2002 davant l'Iltre. Notari de Barcelona Sr. QQQQ amb número de protocol 2.971.

L'aprovació dels Estatuts i Bases d'Actuació, així com la constitució de la Junta de Compensació es va efectuar per acord de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de CCC amb data 13 de setembre de 2002, i publicat al BOP el 21 de setembre del mateix any, i en el DOGC el 25 del mateix mes i any. L'aprovació definitiva va ser pel transcurs del termini d'exposició pública sense haver-se interposat cap recurs, segons preveia el citat acord d'aprovació.

Amb data vuit de novembre del 2002, la Comissió de Govern aprova definitivament el Projecte de Compensació de la Modificació del Pla General Metropolità al sector YYY, "Districte d'Activitats Avançades de Gran Via ZZZ", presentat per la Junta de Compensació de la AAA Metropolitana.

La Junta de Compensació s'ha inscrit en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores amb data 3 de febrer de 2003, amb el número 1.619, tom 15.

III) DOCUMENTACIÓ FACILITADA

La documentació que ha estat facilitada a l'efecte per l'emissió del present informe és la que a continuació es detalla:

Fotocòpia del projecte de compensació del sector AAA Metropolitana.

Fotocòpia de pàgines del contracte d'arrendament amb l'entitat, XXXXX, SA amb referència al terme de duració del mateix.

Fotocòpia de l'informe presentat per la referida entitat mercantil XXXX, SA, emès pel Sr. Guillermo VVVV de LLLL SL, així com de l'informe emès per l'Arquitecte/ Enginyer industrial Sr. Jose Maria RRR i Cia S.R.C.

Fotocòpia del recurs ordinari (Llei 1.998) 932/2003, secció tercera presentat per l'empresa XXXX SA davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, per desestimació presumpta del recurs d'alçada interposat davant l'Ajuntament de CCC com Administració urbanística actuant de la Junta de Compensació de la AAA Metropolitana.

IV) SITUACIÓ ACTUAL

De la documentació examinada, i de la inspecció exterior, es desprenen les següents dades:

4.1) Descripció registral de la finca:

URBANA. Parcel·la o porció de terreny situada en part en el terme municipal de CCC, i en part en el de SSS, en el sector denominat "Gran Via ZZZ", en l'illa delimitada pels carrers AAAAAA, dels BBBB, Transversal 2 CCCCC. Té una extensió superficial de cinc mil cent vuitanta metres quadrats (5.180 m²). LLINDA: al Sud, amb el carrer dels BBBB i, per la resta de bandes, amb la pròpia finca de la que es va segregar, de propietat del Consorci de la Zona TTT de SSS, sent concretament els seus llimdars: al Nord i a l'Est, amb la pròpia finca de que procedeix; al Sud, amb el carrer dels BBBB i, a l'Oest, amb la porció segregada de la finca de superfície 3.316,82 m².

Inscripció: Consta inscrita en el Registre de la Propietat de CCC núm. set, al tom 1.364, llibre 30 secció 7a, foli 10, inscripció 1a, finca núm. XXX.

Títol: Pertany al Consorci de la Zona TTT de SSS, per segregació atorgada davant el Notari de Barcelona Sr. ZZZZ PPPP el dia 17 de setembre de 1990.

Càrregues: Dret d'arrendament a favor de la societat XXX XXXSA, formalitzat en escriptura pública de 14 de maig de 1973, autoritzada pel Notari que va ser de Barcelona Sr. ZZZZZ ÑÑÑÑ amb núm. 706 del seu protocol. Aquest arrendament és incompatible amb el planejament; havent-se valorat l'extinció del referit dret en la suma de 497.143,36 euros. Sol·licitant-se expressament del Registre de la Propietat la cancel·lació d'aquest arrendament, per la causa considerada.

Nota:

D'aquesta superfície 5.180 m², corresponen 1.442 m² al terme municipal de SSS i els restants 3.738 m² al terme de CCC.

4.2) Edificacions, construccions i instal·lacions:

Nau magatzem(34 m. x 6,5 m)	221,00 m ²
Edifici oficines (14 m x 12 m)	168,00 m ²
Edifici auxiliar vestuaris (6 m x 4 m)	24,00 m ²
Cobert uralita aparcament vehicles (12 x 6 m)	72,00 m ²
Paviment solar	4.712,10 m ²
Vallat façana principal	105,00 m.l.
Vallat lateral	55,00 m.l.
Vallat llinard parcel·la Repsol	108,00 m.l.
Portes metàl·liques accés parcel·la corredissa (9 m)	1,00 ud.
Porta metàl·lica zona emergència (7 m. aprox)	1,00 ud.
Instal·lació contra incendis	
- Oficines extintors	3,00 ud.
- Magatzem pati mànegues boca incendi	26,00 ud.
- Magatzem extintors	4,00 ud.
mànega	1,00 ud.
Focus en pati	3,00 ud.
Parallamps	2,00 ud.
Dipòsit gas-oil	1,00 ud.
Estanteries per emmagatzematge	300,00 ud.
Ampolles de GLP	18.000,00 ud.

Notes:

Les medicions de les edificacions, s'han pres "in situ". Les mesures del vallat segons plan.

Superfície paviment: 5.180 m² sup. Parcel·la - (221 nau magatzem + 168 oficines + 24 edif. auxiliar + 54,90 amplada tanques) = 4.712,10 m².

Materials i acabats edificis:

Edifici oficines: parets d'obra vista, coberta d'uralita quatre pendents, qualitat mitja.

Nau magatzem: estructura vertical de ferro, coberta d'uralita, i paraments de planxa qualitat senzilla.

Vestuaris: parets de totxana, coberta d'uralita, lavabos qualitat senzilla.

Cobert aparcament: estructura metàl·lica i coberta uralita a una sola pendent.

Tancat parcel·la:

Façana principal: paret de 30 cms de gruix, de 2,70 m d'altura i Greys HEB-18 cada 10 m.

Façana lateral dreta entrant: pals de formigó cada 2 m i plaques de formigó de 0,50 m d'ample per 2 m de llarg.

En la seva coronació, pals metàl·lics i filferro altura 1 m. aprox.

Façana lateral esquerra entrant: sols existeix el tram entre la nau magatzem i la porta corredera, aproximadament de set metres i és a base de pals de formigó i peces prefabricades de formigó.

Façana posterior llinda amb parcel·la de Repsol: Murets d'obra de 10 cms de gruix i 2 de m. d'altura, amb pilars

de totxana massissa de 30 x 30 cada 2 metres, rematada en la seva coronació en corba amb peces de pedra artificial. A més de pals tubulars superiors de 1,5 m. d'altura.

No obstant, el tancat lateral de separació amb la parcel·la de Repsol, si bé no es disposa d'elements justificatius de l'any de la seva construcció, per la seva configuració, el seu estat físic, la seva prolongació en la finca veïna, sembla que disposa de bastants anys d'antiguitat.

4.3) Del contracte d'arrendament:

- Arrendador: Consorci de la Zona TTT
- Arrendatari: XXXX XXXSA
- Lloguer solar : 5.180 m² sòl
- Data contracte: 14 de maig de 1.973

- Règim normatiu: En ser el contracte, amb pròrroga forçosa per l'arrendador, i facultatiu per l'arrendatària, en virtut del pacte sisè del contracte d'arrendament de data catorze de maig de mil nou-cents setanta-tres, acceptat entre les parts, aquest es regirà en base al Codi Civil Comú.

- Import renda mensual a data 2002, aprovació projecte compensació: 0,325 €/m² mes x 12 mesos = 3,91 €/m² any

- Duració del contracte: 23 anys, amb dues pròrroques successives de deu anys cadascuna (total 43 anys); acaba 2016.

- Clàusula setena contracte. Obres: Totes les obres i instal·lacions necessàries per la construcció i muntatge del magatzem al què es refereix el pacte segon, seran a càrrec i compte de l'empresa arrendatària, així com aquelles altres, l'execució de les quals vingui imposada pel funcionament o millor servei d'aquest magatzem i que no formin part del pla d'obres d'urbanització del Consorci.

- Clàusula novena. Obres de qualsevol classe: L'empresa arrendatària no podrà exigir cap indemnització per les obres que realitzi en el seu interès, ni tant sols en el supòsit de que es pretengui sostenir que aquestes obres poden representar una millora real i efectiva pel Consorci.

- Clàusula dotzena. Extinció del contracte.- "...quan per qualsevol causa acabi l'arrendament, l'empresa arrendatària procedirà al desmuntatge de les instal·lacions i edificacions construïdes sobre la superfície arrendada, si el Consorci no interessa la seva adquisició, dins del termini de dos anys computats des del dia següent a aquest fi, i si transcorregut el termini fixat no s'hagués deixat lliure i expedita la indicada superfície, s'entendrà que les edificacions i instal·lacions en ella existents quedarà de propietat del Consorci".

4.4) Activitat que s'exerceix

Segons se'm diu en el moment de la meua visita, l'empresa Arrendatària, és concessionària de Repsol-Butano per la distribució a domicili de gasos líquids del petroli (butà, propà) i en part la venda es realitza directament al client que recull "in situ" les ampolles plenes, retornant les buides.

El magatzem està autoritzat segons se'm diu, fins a una capacitat de 225.000 Kg de GLP en ampolles de 12,5 Kg, el què fa un total de 18.000 ampolles.

V) CRITERIS NORMATIUS

Indemnitzacions per extinció de drets i arrendament:

Aquestes indemnitzacions poden produir-se en algun dels supòsits següents:

A) Expropiacions (art. 3 LEF; art. 6 i 8 REF).

Ocupacions directes (art. 203 LS/92; art. 54 RGU)

Instruments d'equidistribució (reparcel·lació o compensació) (art. 168.4 LS/92 (vigent); arts. 98 i 99 RGU)

Llei Expropiació Forçosa: art 47: 5% premi d'afecció.

Art. 168.4: "... les indemnitzacions per l'extinció de servituds predials o drets d'arrendament incompatibles amb el planejament o la seva execució es consideraran despeses d'urbanització, corresponent als propietaris en proporció a la superfície dels seus respectius terrenys".

Art. 98: "Les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que no poden conservar-se es valoraran amb independència del sòl, i el seu import es satisfarà als propietaris o titulars interessats, amb càrrec al projecte, en concepte de despeses d'urbanització" (STS 6/2/1995).

Art. 99: "Allò disposat en l'article anterior serà igualment aplicable a les servituds i càrrecs, drets d'arrendament i qualsevol altres que, per ser incompatibles amb l'execució del planejament, han d'extingir-se amb l'acord de reparcel·lació."

Aquest precepte concorda amb l'article 63 TRLS/92 -norma d'aplicació plena- en tant que estableix que les normes de valoració d'obres, edificacions, instal·lacions, plantacions i arrendaments es fixaran d'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa.

Així mateix, concorda amb l'article 106 de la LS/76, i l'article 137 del RGU.

Art. 137.1. RGU: "El valor de les plantacions, obres, edificacions i instal·lacions que existeixen en el sòl es determinarà d'acord als criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa."

Art. 137.3. RGU: "En la determinació de les indemnitzacions per arrendament s'utilitzaran els criteris estimatius de l'article 43 de la Llei d'Expropiació Forçosa i es tindran en compte les següents circumstàncies":

B) En arrendaments urbans:

Dificultat de substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i especialment la derivada de la diferència de rendes.

Quantia de les despeses de trasllats per llicències, ports, nous contractes, etc.

Valor de les millores realitzades en l'immoble quan la seva percepció correspongui a l'arrendatari.

Precisions: 1.- El concepte de trasllat d'indústria, encara que no específic dels arrendaments, és un dels característics que integren la indemnització per extinció d'arrendaments de locals.

2.- El concret concepte de "cessament de negoci" sols sorgeix i resulta indemnitzable, lògicament, quan per la seva naturalesa no sigui possible en altra ubicació.

Jurisprudència:

Tota vegada, la jurisprudència, reiteradament, i amb base a l'article 43 de la pròpia Llei

Expropiatòria, havia senyalat que no hi havia vinculació als criteris indemnitzatoris continguts en la LAU, doncs del què es tractava era d'establir una justa indemnització, pel què, en ocasions, aquests criteris no resultaven adequats (STS 11/4/1989. Ar 2838).

Indemnitzacions a favor d'arrendataris en base a l'article 43 LEF: STS 21/2/1995.

Així mateix, en indemnitzacions d'arrendaments, la jurisprudència ha entès aplicable criteris de llibertat estimativa (STS 27/11/84; 4/5/87).

El criteri més comunment admès en la jurisprudència per la indemnització del dret d'arrendament és el de capitalització al 10% de la diferència de rendes.

Aquest mètode de càlcul exigeix determinar la renda d'un immoble d'anàlogues característiques a l'afectada per l'expropiació, per a partir d'aquí trobar la diferència anual entre l'antiga renda que es venia satisfent i la nova que hauria de satisfer. Aquesta diferència és la que es capitalitza al 10%. El criteri, tot i això, s'ha justificat per la jurisprudència en l'existència del dret de pròrroga indefinida, pel què quan aquesta no jugui ha d'atemporar-se a la duració restant de l'arrendament.

No obstant, cal observar que amb la Llei d'Arrendaments Urbans 29/1994, de 24 de novembre, els terminis d'arrendament han deixat pràcticament de ser indefinits, pel què a efectes de valorar la indemnització en base a la capitalització de diferències de rendes al 10%, aquesta haurà de ser substituïda per una fórmula de capitalització que tingui en compte el període de temps i la taxa interna de rendiment.

Si el període de temps del contracte és superior a 15 anys, la diferència de valor és escassa amb la capitalització al 10%, però per temps curts (dos, tres anys) sí que existeix diferències importants; això és deduïble de l'aplicació de la fórmula.

Fórmula de capitalització: $V_c = R / i \times ((1 - (1 / (1 + i)^n))$

R = diferència de Rendes.

La taxa anual mínima (i) de naus industrials és del 9%, i d'oficines del 5,5%, segons així ho estableix la Resolució 20 de juliol de 1999, de la Direcció General del Tresor i Política Financera, que substitueix la Resolució de 15 de juliol de 1997 que, a la vegada, aquesta modifica els coeficients continguts en l'OM 30 de novembre de 1994.

n = temps pendent en anys.

Pel que fa al temps, és de ressenyar que des de la formalització del contracte (any 1973) fins el moment de la valoració any 2002, havien transcorregut 29 anys, així que restaven de contracte 14 anys.

Així mateix, és de ressenyar que la Jurisprudència valora les indemnitzacions per trasllat d'una activitat o negoci, tenint en compte els següents conceptes:

a) Despeses de nou establiment:

En aquest Capítol, el Real Decret de 20 de desembre de 1.990, pel què s'aprova el Pla General de Comptabilitat, en la regla 6a.b), de la seva part V, diu que tindrà consideració de despeses de primer establiment les següents partides:

- Honoraris professionals dels estudis previs de localització, etc.
- Despeses de viatges, i altres per estudis previs de naturalesa tècnica i econòmica.
- Publicitat de llançament.
- Captació, ensinistrament i distribució de personal, etc, ocasionats per motiu de l'establiment.

b) Despeses de trasllat de material:

- Valor de les instal·lacions no susceptible de trasllat.
- Desmuntatge de mobiliari i altres estris.
- Càrrega d'estrís, útils del negoci i elements recuperables.
- Transport.
- Descàrrega.
- Muntatge i reinstal·lació dels elements recuperables.
- Col·locació d'estrís i útils de negoci.
- Deteriorament o pèrdua d'existències a causa del trasllat.

c) Despeses d'obertura:

- S'inclou: Honoraris facultatius d'Arquitecte i Aparellador o Arquitecte Tècnic, i Enginyer, per les obres de l'adaptació i condicionament del nou local.
- Taxes municipals.
- Llicència d'obertura (exempt en cas d'expropiació).

d) Despeses d'instal·lació en el nou local:

- Connexió del servei d'aigua
- Connexió del servei de clavegueram
- Connexió del servei d'energia elèctrica
- Connexió del servei de gas
- Sortida de fums i gasos
- Instal·lació de telèfon
- Connexió del servei de FM i TV

e) Despeses de substitució:

- Obres de condicionament del nou local.
- Reparació i instal·lació dels elements de producció aprofitats.

f) Indemnització per pèrdua de benefici:

Es computa en funció del benefici anual del negoci traslladat, referit a la mitja de tres anys anteriors (STS 11/7/1984: termini mínim 1 mes; STS 6/10/1986: termini major; STS 22/4/1983: 15 dies).

Davant la impossibilitat d'acreditació fefaent de la concreta renda líquida derivada de l'exploació del negoci, es va substituir aquella pel salari mínim interprofessional (STJC núm. 1000 de 28 de novembre de 1995).

Per pèrdua de clientela fins que es normalitza en comparació amb l'anterior situació (STS 28/6/1985: La indemnització per pèrdua de clientela no queda inclosa en els perjudicis per inactivitat comercial).

Per pèrdua de beneficis per cessament de producció i venda durant el temps de trasllat i instal·lació (paralització d'activitats o lucre cessant).

Despeses de publicitat per recuperar la clientela.

g) Indemnització al personal:

Import dels salaris i quotes de la Seguretat Social del personal del negoci durant la paralització d'aquest.

S'abonen les quantitats corresponents al número de treballadors que tingui el negoci que

es trasllada, en funció dels sous que aquests percebin i del temps de duració del canvi de domicili.

- Despeses de desplaçament dels treballadors de l'empresa.

h) Perjudicis per majors despeses de càrrega i transport de les mercaderies objecte del negoci, derivats de la situació comercial eventualment inferior al nou local respecte a l'anterior.

Indemnització per construccions i instal·lacions

En base a la Llei del sòl 6/1998, de 13 d'abril, en vigència a partir del cinc de maig de 1998, en el seu article 31.2 preceptua: "El valor de les edificacions, que així mateix es calcula amb independència del sòl, es determinarà d'acord amb la normativa cadastral en funció del seu cost de reposició, corregit en atenció a l'antiguitat i estat de conservació de les mateixes."

La Normativa Cadastral ve recollida en el Real Decret 1.020/1993, de 25 de juny, que regula les "Normes Tècniques de valoració i quadre marc de valors del sòl i de les construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana"; en la seva norma 12.1 estableix: "Per valorar les construccions s'utilitzarà el valor de reposició, calculant el seu cost actual, tenint en compte ús, qualitat i caràcter històric-artístic, depreciant-se, quan procedeixi, en funció de l'antiguitat, estat de conservació i resta de circumstàncies contemplades en la norma 14 per la seva adequació al mercat.

S'entendrà per cost actual el resultat de sumar al cost d'execució, inclosos els beneficis de contrata, honoraris professionals i l'import dels tributs que graven la construcció.

El cost de construcció a nou: es considerarà com el cost unitari d'execució material incloent despeses generals (6%) i beneficis industrials (13%) en base a les dades obtingudes de la revista de construcció CONSTRUC i Boletín Económico de la Construcción, per l'any 2.002, quart trimestre, núm. 252, -data d'aprovació definitiva del projecte de compensació- així com de les dades obtingudes de la praxis professional

El coeficient corrector H) antiguitat de la construcció i el coeficient I) , estat de conservació vénen definits en la norma 13.1 del citat Real Decret, segons s'especifica a continuació:

a) Pel càlcul del coeficient de depreciació (Cd), o antiguitat de la construcció

L'antiguitat de l'edifici s'obtindrà en base a les dades obtingudes del projecte de Compensació.

Pel càlcul de la depreciació utilitzarem l'expressió algebraica següent:

$$Cd = ((1 - 1,5) \times d / u \times c \times t)) \text{ "t", on } d = 1 - (t - 35) / 350$$

U = ús predominant edifici:	Nau industrial no fabril, altres	ús 2n coef. = 0,90
	Oficines, habitatges	ús 1r coef. = 1,00
C = qualitat edificatoria:	mitja categoria 3-6	coef. = 1,00
	alta categoria 1-2	coef. = 1,20
T = temps transcorregut des de la construcció		

Sent que els edificis i instal·lacions i obres d'urbanització es va construir en l'any 1975, el

període de vida a data de valoració dels béns immobles (2.002) és de 27 anys, pel què el coeficient de depreciació a tal data és:

Nau magatzem, construccions, instal·lacions	$Cd = 35\% (1 - 0,65) = 0,35 \dots 35\%$
Oficines i vestuaris	$Cd = 32\% (1 - 0,68) = 0,32 \dots 32\%$

No obstant, tenint en compte el pacte setè, novè i dotzè del tan reiterat contracte d'arrendament i al qual ja s'ha fet menció en el cos del present dictamen, referent a l'abast i condició jurídica de les edificacions, el sotasignat entén que l'arrendatari quan accepta les clàusules citades, es compromet a no exigir cap indemnització per les edificacions construïdes en el seu interès ni que aquestes fossin considerades com a millora real i efectiva pel Consorci, havent de procedir al desmuntatge de les mateixes, o si no interessaven al Consorci la seva adquisició en el termini de dos anys, restaven aquestes edificacions de la seva propietat.

Pel cas de la nau industrial no fabril en planta baixa (ús 2n) pel període de vida de 90 anys o més, i qualitat constructiva mitjana (categoria 3-6), segons la taula del citat RDL 1020/1993, té un valor residual de 0,28, és a dir d'un 28 %. L'edifici destinat a oficines i vestuaris (categoria 3-6) té un valor residual de 0,32; això és un 32%.

Si això ho apliquem en el cas que ens ocupa, el contracte té una vigència màxima de 43 anys, que observant la citada taula obtenim un percentatge residual per la nau magatzem i la resta de construccions i instal·lacions del 0,52, o el què és el mateix: del 52 % del seu valor; per tant, que s'ha depreciat en un 48%, i en edifici d'oficines i vestuaris un percentatge residual del 55%, amb el què s'ha depreciat un 45% ($1 - 0,55 = 45\%$).

La condició resolutòria del contracte d'arrendament en els termes explicitats, condueixen a determinar que l'arrendatari sap en el moment de la formalització del contracte que no pot amortitzar l'edificació de que gaudeix durant l'arrendament; és a dir, que ha de renunciar a part del valor de la mateixa; això ens condueix a formular la pregunta de: quin coeficient corrector s'ha d'aplicar en les construccions?, l'obtingut en el moment de l'aprovació del projecte de reparació o aquell altre que tindria al final del període del contracte?

El pèrit que subscriu, entén que haurà d'adoptar-se com a coeficient corrector la depreciació ja consumida; és a dir, el 35% i 32% respectivament, anteriorment obtingut, més el 52% (nau magatzem i resta elements) i 55% (oficines i vestuaris) del valor residual d'impossibilitat en base al contracte d'arrendament, d'aprofitament per part de l'arrendatari i a ran de la nova qualificació urbanística també per part de l'arrendador, en tant que aquesta finca resta afectada en part per la prolongació d'un carrer i en part per la nova alineació màxima de l'edificació, especialment la nau magatzem, així com per la distribució de les noves parcel·les resultants.

El restant percentatge del 13% del valor de la nau magatzem i de la resta d'elements constructius ($100 - 35 - 52 = 13\%$), i del 13% en edifici d'oficines i vestuaris ($100 - 32 - 55 = 13\%$) és el què s'entén com a dret de l'arrendatari al seu gaudi o ús d'aquelles edificacions i instal·lacions en una situació de normalitat en el total compliment del contracte, i que per les circumstàncies explicitades no li ha estat possible amortitzar aquest percentatge, pel què ha de ser indemnitzat.

b) Obtenció de l'índex de conservació (Ic)

En funció del manteniment i conservació que hagin tingut els edificis durant la seva vida,

els mateixos presenten distints estats de conservació. La Norma defineix en el coeficient d'estat de conservació els següents casos:

Normal: Independent de la seva edat, els immobles no necessiten reparacions importants. Correspon un coeficient d'1.

Regular: Presenten els edificis defectes permanents sense comprometre les condicions normals d'habilitat i estabilitat, és a dir, les establertes segons el Decret 28/1.999, de 9 de febrer, que deroga el Decret 314/1996, de 17 de setembre, de modificació del Decret 274/1995, d'11 de juliol, sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges (DOGC núm. 2.259, de 23 de setembre de 1996); i la Norma NBE-FL-90 "Murs resistents de fàbrica de totxana", Real Decret 1.723/90. Li correspon un coeficient de 0,85.

Deficient: Necessiten reparacions de certa importància amb problemes d'estabilitat i habitabilitat. Correspon un coeficient de 0,50.

Ruïnós: Manifestament inhabitable o declarada legalment en ruïna. Correspon un coeficient de 0.

L'estat de conservació dels immobles i instal·lacions que aquí ens ocupa i objecte de valoració s'estima pel seu estat físic exterior, façanes i coberta, així com de l'estat del seu interior de Normal, el què li correspon un coeficient de 1.

VI) VALORACIÓ DE LES EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I ELEMENTS D'URBANITZACIÓ

a) Edifici d'oficines i vestuaris

Oficines:	596,36 €/m ² t.	x	168 m ² t.	x	0,13 x 1	=	13.024,50 €
Vestuaris:	476,36 €/m ² t.	x	24 m ² t.	x	0,13 x 1	=	1.486,24 €
Valor total de reposició oficines + vestuaris							14.510,74 €

b) Edificació nau magatzem

Planta baixa:	276,77 €/m ² t.	x	221 m ² t.	x	0,13 x 1	=	7.951,60 €
---------------	----------------------------	---	-----------------------	---	----------	---	------------

c) Cobert aparcament vehicles

Planta baixa:	84,01 €/m ²	x	72 m ² t.	x	0,13 x 1	=	786,33 €
---------------	------------------------	---	----------------------	---	----------	---	----------

d) Tancat solar

En façana principal :	105 m.l.	x	384,68 €/m.l.	x	0,13 x 1	=	5.250,88 €
En façana lateral dreta:	48 m.l.	x	104,71 €/m.l.	x	0,13 x 1	=	653,39 €
En façana lateral esquerra:	7 m.l.	x	85,30 €/m.l.	x	0,13 x 1	=	77,62 €
Llindar parcel·la Repsol :	108 m.l.	x	243,39 €/m.l.	x	0,13 x 1	=	3.417,19 €
Valor total reposició tancat							9.399,08 €

e) Portes metàl·liques accés a parcel·la (correderes)

Porta automàtica	4.611,23 €/ud x 0,13 x 1	=	599,46 €
Porta manual	3.063,35 €/ud x 0,13 x 1	=	398,23 €
Baixada barrera	2.500,00 €/ud (no s'aplica depreciació)	=	2.500,00 €
Valor total reposició portes			3.497,69 €

f) Paviment a base ferma bituminós

4.712,10 m ²	x	22,16 €/m ²	x	0,13 x 1	=	13.574,61 €
-------------------------	---	------------------------	---	----------	---	-------------

g) Xarxa de desaigües aigües pluvials

10 m.l. Embornal	x	25,27 €/m.l.	x	0,13	x	1	=	32,85 €
13 m.l. Embornal	x	127,39 €/m.l.	x	0,13	x	1	=	215,28 €
13 m.l. reixa	x	25,78 €/m.l.	x	0,13	x	1	=	43,57 €
resta solar		15.000 €	x	0,13	x	1	=	1.950,00 €
Valor total reposició xarxa desaigües aigües pluvials								2.241,70 €

h) Instal·lació contra incendis

Extintors	7 ud.	x	117,44 €/ud.	x 1	=	822,08 €
Mànegues:	27 ud.	x	556,06 €/ud.	x 0,48	=	7.206,53 €
Instal·lació tuberia	319 m.	x	59,34 €/m.l.	x 0,48	=	9.086,14 €
Instal·lació mànega aigua	166 m.	x	4,66 €/m.l.	x 0,48	=	371,30 €
Valor total reposició instal·lació contra incendis						17.486,05 €

i) Instal·lació enllumenat pati

2 focus (dos sobre nau magatzem)	x	751,66 €/ud.	x	0,13	=	195,43 €
1 focus oficines	x	851,66 €/ud.	x	0,13	=	110,71 €
125 m.l. instal·lació cablejat	x	12,78 €/m.l.	x	0,13	=	207,67 €
125 m.l.col·locació, tubs, rases	x	10,50 €/m.l.	x	0,13	=	170,62 €
Valor total reposició enllumenat						684,43 €

j) Parallamps

2 ud. partida alçada.	a	850 €/ud.	x	0,13	=	221,00 €
-----------------------	---	-----------	---	------	---	----------

k) Dipòsit de gas-oil

1 ud...	5.000 €	x	0,48	=	2.400,00 €
---------	---------	---	------	---	------------

l) Instal·lació alarma

1 ud.								5.000,00 €
-------	--	--	--	--	--	--	--	------------

m) Instal·lació informàtica

Per PCS								3.000,00 €
---------	--	--	--	--	--	--	--	------------

n) Instal·lació centraleta telefònica

4 línies								2.500,00 €
----------	--	--	--	--	--	--	--	------------

Notes: En els preus unitaris està inclòs el benefici industrial i despeses generals: 13 % + 6 % = 19 %

Tanca Façana principal: plaques de formigó h = 2,70 m. pals metàl·lics HEB-180 construïda: 1991

- 0,30 m ³ . excavació terres a	7,94 €/m ³	2,38 €/m.l.	
- 0,30 m ³ . omplir ciment a	91,72 €/m ³	27,01 €/m.l.	
- 0,81 m ³ . fabrica totxana a	386,30 €/m ³	312,90 €/m.l.	
- 10 ud. Grey-18 1.431 Kg	2,44 €/Kg	33,25 €/m.l.	
- 1,00 m.l. acabat 30x15 amb c.p.		9,14 €/m.l.	Total - 384,68 €/m.l.

Tanca Façana lateral dreta: plaques de formigó entre pals de viguetes, i pals filferros

- 0,20 m ³ . excavació terres a	7,94 €/m ³	1,59 €/m.l.	
- 0,20 m ³ . omplir ciment a	90,34 €/m ³	18,07 €/m.l.	
- 0,50 ud. Pal formigó	32,08 €/ud.	16,04 €/m.l.	
- 2,00 m ² parament plaques form.	24,80 €/m ²	49,60 €/m.l.	Total - 85,30 €/m.l.
- 1,00 ml. Pals galvan. i malla	19,41 €/m ³	19,41 €/m.l.	Total - 104,71 €/m.l.

Tanca l'indar parcel·la Repsol: pilars 30x30 c/ 2m. i mur 10 cms gruix i 2 m altura coronació pedra artificial; pals superiors i filferro 1,5 m altura

- 0,30 m ³ . excavació terres a	7,94 €/m ³	2,38 €/m.l.	
- 0,30 m ³ . omplir ciments a	91,72 €/m ³	27,01 €/m.l.	
- 0,30 m ³ . fabrica totxana a	386,30 €/m ³	115,89 €/m.l.	
- 3,20 m ² . revoc paret	14,14 €/m ³	45,24 €/m.l.	
- 1,00 m.l. pedra artificial	15,03 €/m.l.	15,03 €/m.l.	
- Tanca superior pals filferro	37,84 €/m.l.	37,84 €/m.l.	Total 243,39 €/m.l.

Portes metàl·liques corredisses de reixa, 1,60 m. altura

- 1,00 ud. Porta 7 m. manual partida alçada	2.700,30 €/ud	
- 1,00 ud. Tancament seguretat	363,35 €/ud	Total 3.063,65 €

Portes metàl·liques corredisses de reixa, 1,60 m. altura

- 1,00 ud. Porta 9 m. automàtica partida alçada	4.611,23 €/ud
- 1,00 ud. Automatització	1.911,23 €/ud
- 1,00 ud. Baixada barrera p. alçada	2.500,00 €/ud

Paviment asfàltic capa rodadura 10 cms

- Superfície: 5,180 m² solar – (221 nau magatzem + 168 oficines + 24 vestuaris + 105 x 0,3 + 96 x 0,075 + 108 x 0,15 tanques) = 4.712,10 m².paviment

Sanejament aigües pluvials

- Clavegueram: 10 m.l. de 0 20 cms	25,27 €/m.l.
- Embornals: 0,40 x 13 m. x 0,4	127,39 €/m.l.
- Reixes: 1 ud. 0,40 x 13 m.	25,78 €/m.l.

VII) RESUM VALORACIÓ EDIFICACIÓ, INSTAL·LACIONS I ELEMENTS D'URBANITZACIÓ

a) Edifici d'oficines i vestuaris	14.510,74 €
b) Edificació nau magatzem	7.951,60 €
c) Cobert aparcament vehicles	786,33 €
d) Tancat solar	9.399,08 €
e) Portes metàl·liques accés a parcel·la (corredisses)	3.497,69 €
f) Paviment a base ferma bituminós i voreres del solar	13.574,61 €
g) Xarxa de desaigües aigües pluvials	2.241,70 €
h) Instal·lació contra incendis	17.486,05 €
i) Instal·lació enllumenat pati	684,43 €
j) Parallamps	221,00 €
k) Dipòsit de gas-oil	2.400,00 €
l) Instal·lació alarma	5.000,00 €
m) Instal·lació informàtica	3.000,00 €
n) Instal·lació centraleta telefònica	2.500,00 €
TOTAL VALOR A INDEMNITZAR (Valor a nou – (depreciació + pèrdua valor)	83.253,23 €

VIII) INDEMNITZACIÓ DEL DRET D'ARRENDAMENT

a) Obtenció de valors unitaris de mercat de naus i solars llogats

Per a l'obtenció del valor unitari de €/m². sostre x mes, es tindrà en compte la tipologia de la nau, la qualitat edificatòria, l'antiguitat, l'alçada de la mateixa, el percentatge de superfície de les oficines i el pati.

D'un estudi de mercat, i pel mètode de Comparació segons l'OM 30/11/1994, s'han de prendre com a mínim sis mostres, en operacions, en el nostre cas en lloguer, o tres mostres en

operacions en lloguer efectives, s'ha efectuat el següent estudi referit a l'any i mes en curs obtenint-se les següents dades:

Hospitalet zona travessia Industrial telef. Contacte 93.265.54.00:

- 1) Nau p. baixa 975 m² t. (7 m. altura) + 508 m² oficines (altura total 11 m.) 9.000 €/mes 6,06 €/m².mes
 2) Nau p. baixa 927 m² t. + 446 m² oficines en dos altells total 11 m. altura..... 8.500 €/mes 6,19 €/m².mes
 (no disposen de pati. Nau a nou)

Polígon industrial Mas Blau. (Aeroport) telèfon contacte 93.201.15.00

- 3) Nau p. baixa 980 m² (10 m. altura) + 430 m² altells (3 m. altura) + 10 places aparcament soterrani i ascensor amb pati, nau a nou 10.000 €/mes 7,09 €/m².mes

Cornellà.- Polígon Famades telèfon contacte 93.477.64.67

- 4) Nau p. baixa 500 m² + p. altells 500 m² oficines 5.500 €/mes 5,50 €/m².mes
 muntacàrregues, altura 5 m. nau a nou

Hospitalet Carretera del Mig Avda Pau Casals . ADI SL, telèfon contacte 93.215.11.00

- 5) Nau p. baixa 450 m² + p. altell 360 m² oficines 3.600 €/mes 4,44 €/m².mes
 Nau de 9 anys existència i oficines equipada amb subministraments donats d'alta, pati d'uns 50 m²

Hospitalet www.Navescastornutria.com telf. contacte 93.574.06.00

- 6) Nau p. baixa 927 m² + altell 1º 223 + altell 2º 223m. oficines 9.912 €/mes 7,21 €/m².mes
 Nau a nou altura 10,5 m. + 2,50 + 3,50 m

Barcelona Bon Pastor www.Naves.XP.PL

- 7) Nau p. baja 1.350 m² + altell 200 + pati 55 m²..... 11.980 €/mes 7,73 €/m².mes
 Nau a nou altura 10,5 m. + 2,50 + 3,50 m

Barcelona Zona Franca www.Naves.XP.PL

- 8) Nau p. baixa 1.612 m² + altell 1.194 + soterrani 1.450m²..... 26.500 €/mes 7,50 €/m².mes
 Nau a nou altura 12 m. + pati 900 m²

Nota: Després d'efectuar diverses consultes a oficines d'API, sols s'ha trobat un solar en lloguer i directe de la propietat, amb el següent detall:

Cornellà. Edificis Fira telèfon contacte 93.207.27.00. Tracte directe propietat

- 9) Lloguer solar de 2.387 m². 6.000 € 2,51 €/m².s.mes
 Dades finca: solar 31 x 77 m.; ocupació 70%; Façana mínima 20 m. altura 15 m. Volum 10 m³/m²

b) Valor unitari homogeneïtzat en lloguer nau:

Mostra	Lloguer €/ m ² .mes	coeficients					Valor homogeneïtzat
		1	2	3	4	5	
1	6,06	0,97	1,02	0,98	1,00	0,95	5,582
2	6,19	0,97	1,02	0,98	1,00	0,95	5,701
3	7,09	0,97	1,06	1,00	1,03	0,98	7,358
4	5,50	0,97	1,00	0,98	1,00	0,98	5,123
5	4,44	0,97	1,10	0,98	0,97	0,97	4,368
6	7,21	0,97	1,10	0,98	0,97	0,95	6,947
7	7,73	0,97	1,15	0,96	0,97	0,95	7,628
8	7,50	0,97	0,86	1,00	0,97	1,00	6,068

Valor unitari homogeneïtzat lloguer nau: $48,775 / 8 = 6,096 \text{ €/m}^2 \text{ t.}$

Coeficients:

- 1.- Venda o lloguer a través d'API
- 2.- Proporció superfície p. baixa (a ús industrial) /p. altell (ús oficines)
- 3.- Ubicació, emplaçament
- 4.- Nau a nou o usada
- 5.- Superfície parcel·la i façana a carrer/s

c) Valor unitari lloguer sòl:

Tenint en compte que el dret d'arrendament ho és solament sobre el sòl, i els valors obtinguts són de sòl i nau construïda, hem de trobar la proporcionalitat entre ambdós factors (sòl i construcció de nau).

Això presenta una primera dificultat que ve determinada per la superfície construïda màxima permesa pel planejament, en cada tipus de sòl industrial i, en concret, ens referim al coeficient d'ocupació en planta, i l'altura reguladora màxima.

En zones d'àmbit industrial com és el cas que ens ocupa, el coeficient d'ocupació en planta oscil·la entre el 60 i 70%, i l'altura reguladora que pot ser variable, permet normalment planta baixa i una planta alta o pis.

Si el valor de sòl industrial a l'any 2002, oscil·lava en aquesta zona entre els 650 i 800 €/m².s. tenint en compte la seva ubicació, accessos, urbanització, planimetria, ocupació en planta i superfície de parcel·la, i que el cost de construcció a nou d'una nau amb oficines en planta pis, en proporció del 50%, segons els càlculs referits en el present dictamen dona una mitja de (375,50 + 706,91) / 2 = 541,20 €/m².t., obtindrem el següent resultat.

Valor promig sòl: (650 + 800) / 2 = 725 €/m².s.

Ocupació promig: (60 + 70) / 2 = 65 %

Valor promig cost construcció: 541,20 €/m².t.

Edificabilitat promig per parcel·la: 0,65 x 2 plantes = 1,30 m².t./m².s.

Valor cost construcció: 541,20 €/m².t. x 1,30 m².t./m².s. = 703,56 €/m².s.

Valor unitari total: sòl + construcció 725 €/m².s. + 703,56 €/m².s. = 1.428,56 €/m².s.

Proporció del sòl: 725 €/m².s. / 1.428,56 €/m².s. = 0,5075 = 50,75 %

Per tant, si el valor homogeneïtzat de lloguer de sòl amb nau industrial és de 6,096 €/m² mes, o el sòl presenta el 50,75 % del total valor, resulta que d'aquest import, el lloguer del sòl serà de:

50,75 % de 6,096 €/m². = 3,093 €/mes m².s.

Nota.- Aquest import, 3,093 €/m²mes, és superior fins i tot al preu de lloguer de l'úni solar que s'ha trobat en el mercat i en la zona pròxima; és a dir 3,093 €/m²mes > 2,51 €/m²mes, el què ens permet donar per correcte el valor homogeneïtzat del lloguer del sòl.

d) Valor extinció dret arrendatiu

d1) Calculat en base a la capitalització del 10 %

Diferència de rendes:

Renda mensual de mercat	3,093 €/m ² .s.
Renda mensual actual segons contracte	0,325€/m ² .s.
Diferència de rendes mensual	2,768 €/m ² .s.
Renda neta anual: 12 mesos x 2,768 €/m ² mes	33,216 €/m ² any

Diferència rendes total solar 33,216 €/m²anual x 5.180 m².s. = 172.058,88 €

Valor de capitalització: 172.058,88 x 100 / 10 = 1.720.588,80 €

Tenint en compte que el dret de pròrrogues establert en el referit contracte d'arrendament no és indefinit, cal considerar el termini restant al període total de l'arrendament, pel què:

Temps total contracte: 43 anys (no indefinit)

Temps transcorregut: 29 anys 67,44 % del total anys contracte

Temps restant: 14 anys 32,56 % del total temps contracte

Valor capitalització en funció temps restant:

$$32,56 \% \times 1.720.588,80 \text{ €} = \mathbf{560.223,71 \text{ €}}$$

No obstant, i pel suposat cas de que el Tribunal considerés que és més adequada l'aplicació de la fórmula de capitalització que tingui en compte temps i taxa interna, a tals efectes s'efectua a continuació l'esmentada valoració:

$$Vc = R / i \times ((1 - (1 / (1 + i))^n))$$

En ser de la totalitat de superfície edificada, la planta baixa (ús industrial) i planta pis (oficines) de igual superfície (és a dir, 50% cada planta), es prendrà el promig de les taxes internes abans citades i que són de 9% per nau industrial i 5,50 % per oficines, el que dóna un promig de $(9 + 5,50) / 2 = 7,25 \%$

La Renda neta és aquella establerta anteriorment i que era igual a 172.058,88 €

Aplicant els valors a la fórmula mencionada obtenim:

$$\begin{aligned} Vc &= 172.058,88 / 0,0725 \times ((1 - (1 / (1 + 0,0725))^{14})) = \\ &= 2.373.225,93 \times ((1 - (1 / 2,6641717))) = 2.373.225,93 \times ((1 - 0,375351)) \\ &= 2.373.225,93 \times 0,624649 = \mathbf{1.482.433,20 \text{ €}} \end{aligned}$$

Nota: La taxa de 7,25 % és més beneficiosa per a l'arrendatari que l'adoptada segons la Jurisprudència (10%)
Si la taxa fos del 10%, el valor de capitalització seria de: 1.074.764,07 €.

IX) INDEMNITZACIONS PER TRASLLAT D'UNA ACTIVITAT O NEGOCI

a) Despeses de nou establiment:

- Honoraris professionals dels estudis previs de localització, etc 16.022 €
(localització de terrenys o locals per ubicació del negoci i comprovació de normativa urbanística per l'efectivitat d'aquesta. Com que els API normalment obtenim un mes de renda per aquests casos, s'adopta aquest criteri)

- Despeses de viatges, i altres per estudis previs de naturalesa tècnica i econòmica.
No procedeix.

- Publicitat de llançament.

Canvi de direcció en fulletons, targetes comercials, paper, sobres, etc 1.500 €
(Partida alçada)

- Captació, ensinistrament i distribució de personal, etc, ocasionats per motiu de l'establiment. No procedeix.

b) Despeses de trasllat de material

- Desmuntatge de mobiliari i altres estris 19.241 €

Taules de treball, armaris varis, estanteries metàl·liques, i de fusta, maquinària

Per reparacions, peces de recanvi, altres útils, i 18.000 ampolles butà

. Lloguer 4 camions per 8 dies : 4 x 64 h x 24,00 €/h 6.144,00 €

. 256 h. conductor x 19,00 €/h 4.864,00 €

. Càrrega i descàrrega camions 512 h x 16,08 €/h 8.233,00 €

- Valor de les instal·lacions no susceptible de trasllat

Les instal·lacions fixes i, per tant, no susceptibles de desmuntatge

i trasllat, són les següents:

. Instal·lació contra incendis

. Instal·lació electricitat

. Parallamps

Valorades en edificacions i instal·lacions

. Instal·lació alarma

. Instal·lació informàtica

c) Despeses d'obertura

- S'inclou: Honoraris facultatius d'Enginyer, per les obres d'adaptació

i condicionament del nou local 8 % x 83.253,23

6.660,25 €

- Taxes municipals 83.253,23 x 3,40 %

2.830,60 €

- Llicència d'obertura (exempt en cas d'expropiació)

d) Despeses d'instal·lació en el nou local (valors aproximats)

- Connexió del servei d'aigua, energia elèctrica, telefonia

6.000 €

- Connexió del servei de gas (no procedeix)

- Connexió del servei de FM i TV (no procedeix)

f) Despeses de substitució

- Obres de condicionament del nou local; instal·lació d'oficines

. Ajudes electricista per desmuntatge i muntatge d'ordinadors, làmpares i

maquinària 40 hores x 26,09 €/h

1.044 €

- Reparació i instal·lació dels elements de producció aprofitats pels materials de què es tracta no és possible pensar en la reparació d'aquells que sent possible el seu aprofitament patissin danys en els mateixos en el seu trasllat; per tant, NO PROCEDEIX aquesta partida.

g) Indemnització per pèrdua de benefici

Es computa en funció del benefici anual del negoci traslladat, referit a la mitjana dels tres anys anteriors.

- Per pèrdua de beneficis per cessament de producció i venda durant el temps de trasllat i instal·lació (paralització d'activitats)

- Per pèrdua de clientela fins que es normalitza en comparació amb l'anterior situació:

No és possible la seva valoració per no disposar d'informació de la pròpia empresa per aquesta finalitat.

- Despeses de publicitat per recuperar la clientela

Inclòs en publicitat de llançament

h) Indemnització al personal

- Import dels salaris i quotes de la Seguretat Social del personal del negoci durant la paràlització d'aquest

S'abonen les quantitats corresponents al número de treballadors que tingui el negoci que es trasllada, en funció dels sous que aquests percebin i del temps de duració del canvi de domicili.

Import a indemnitzar:

No és possible la seva valoració per no disposar d'informació de la pròpia empresa per aquesta finalitat.

- Despeses de desplaçament dels treballadors de l'empresa

No procedeix

i) Perjudicis per majors despeses de càrrega i transport de les mercaderies objecte del negoci, derivats de la situació comercial eventualment inferior al nou local respecte a l'anterior

No procedeix

TOTAL INDEMNITZACIÓ PER TRASLLAT D'EMPRESA 53.297,85 €

Nota.- S'ha de tenir en compte que les partides g) i h) no s'han pogut valorar per no disposar d'informació a l'efecte.

X) RESUM VALORACIÓ INDEMNITZACIONS

a) Drets d'arrendament del solar..... 560.223,71 €

b) Indemnització edificacions, instal·lacions i obres urbanització..... 83.253,23 €

c) Indemnització per trasllat d'empresa 53.297,85 €

TOTAL IMPORT INDEMNITZACIONS 696.774,79 €

5 % premi d'afecció s/ 696.774,79 € 34.838,74 €

TOTAL VALOR DEL JUSTI PREU 731.613,53 €

Nota.- És de fer constar que resta pendent de valorar la partida g) i h) de les indemnitzacions pel trasllat de l'activitat per la circumstància esmentada

4.12 Cessament d'activitat. Impossibilitat de trasllat d'indústria

La **indemnització** recollirà:

La totalitat dels perjudicis derivats de la seva desaparició obligatòria (STS 21 de juny i 15 d'octubre 1975)

Ha de ser plenament acreditada la impossibilitat de trasllat (STS 5 de desembre 1984)

MÈTODE: Capitalització al 8% o 10% dels beneficis mitjos anuals de la indústria, calculats pel promig dels beneficis nets dels últims tres anys anteriors a l'any corresponent a la data de valoració (STS 16 de juny de 1980; 12 de juny 1981 i 6 de juliol de 1981)

Què succeeix si la indústria en funcionament que s'expropia fos il·legal per no disposar de llicències?

Ha de ser valorada.

La valoració haurà de ser reduïda en funció de les expectatives de tancament de la indústria o sanció.

STS 12 de desembre de 1997:

“En este sentido, ha de destacarse la doctrina de esta Sala contenida en las sentencias de 20 de diciembre de 1973 y 2 julio de 1979, en el sentido de que el artículo 1 de la Ley expropiatoria impone la valoración de los perjuicios derivados del cese y traslado de industria, aún cuando ésta pueda estar a falta de correspondientes licencias administrativas, pues otra cosa nos llevaria a una situación de confiscación incompatible con el artículo 33 de la Constitución Española y con el citado artículo 1 de la Ley de Expropiación, no existiendo precepto legal alguno en que pueda apoyarse la tesis contraria, máxime en un supuesto como el de autos en que la industria en cuestión venia satisfaciendo el impuesto sobre actividades económicas”

5

Valoració del Sòl

5.1 Àmbit d'actuació

	Llei del sòl 6/1998	Llei de sòl 8/2007 i Llei 2/2008
Àmbit art. 23	Expropiacions	Art 20.1 / art 21.1
	Procediments de distribu- ció de beneficis i càrregues	Justipreu en l'Expropiació (en qualsevol finalitat i legislació que la motivi) Operacions de repartiment de beneficis i càrregues Venda o substitució forçosa Determinació Responsabilitat Patrimonial
Moment que s'han referir les valoracions art. 24	a) Expropiació forçosa: - Justipreu individualitzat: moment inici expt. - Taxació conjunta: Exposició públic projecte expro. b) Altres supòsits: moment iniciació del procediment c) Indemnitzacions per canvi planejament: Aprovació definitiva nou planejament (art. 41 - 44)	Art. 20.2. / art. 21.2 a) Expropiació forçosa Igual LS 6/1998 b) Operacions repartiment: igual LS 6/1998 c) Indemnització responsabilitat patrimonial entrada vigor disposi- ció o inici de l'eficàcia de l'acte causant d) Venda o substitució forçosa: iniciació procediment de declara- ció d'incompliment del deure que el motivi art. 170 a 176 Decret Llei. 1 / 2007 Mesures urgents matèria urbanística

Nota.- LS 8/2007 art. 20: És d'aplicació a les expropiacions: **Ocupació directa** art. 150 DL 1/ 2005; **Per Ministeri de la Llei art. 108; Permuta forçosa:** atribució de terrenys pertanyents al patrimoni Públic del sòl; Regles de valoració sobre la **reversió dels béns** art. 55.2 LEF; criteris de valoració en supòsits **d'actualització justipreu**, art. 54.2.a) i 58 LEF, en relació a l'art. 29.2.b) LS 8/2007 (**retaxació**).

No s'aplicarà en valoració de terrenys del Patrimoni Públic del sòl a efectes de disposició onerosa de l'Administració: valor de mercat

5.2 Disposicions transitòries: Llei 8/2007 i 2/2008

DT 3a Llei / DT 3a Llei:

Les regles de valoració seran d'aplicació a tots els expedients inclosos en el seu àmbit material d'aplicació que s'inicien a partir de l'entrada en vigor de la Llei

Terrenys classificats en el planejament de sòl urbanitzable delimitat: es valoraran conforme a la Llei sòl 6/1998, modificat per Llei 10/2003, sempre que en el moment de la valoració no hagin vençut terminis per a l'execució del planejament, o vençut o sigui per causa imputable a l'Administració o a tercers. En el supòsit de no haver terminis s'adoptarà de tres anys a partir de l'entrada en vigor Llei.

Mentre no es desenvolupi el reglament d'aquesta Llei:

Els criteris i mètode de càlcul de la valoració amb el que sigui compatible en ella s'estarà a allò disposat en l'art. 137.3 RGU (RD 3288/1978, de 25 d'agost) i a les normes de valoració de béns immobles i els determinats drets contingudes en l'Ordre ECO 805/2003, de 27 de març o disposició que la substitueixi

Nota.- L'article 137.3 RGU es refereix a la determinació de les indemnitzacions arrendatàries, que es remet a l'article 43 LEF

Referent a l'article 43 LEF.- A efectes de **valoració del sòl**: derogat art. 73 LS 8/90; i confirmada la seva inaplicació per art. 46 LS/92; art. 23 LS/98; art. 20.1.b) LS 8/2007.

La DA 5a LS 8/2.007 modifica art. 43.2.a) LEF; en el sentit de "no serà, en cap cas, d'aplicació a les expropiacions de béns immobles,". 43.2.b): s'aplicarà valoració béns Mobles..."

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA LS 8/2007 i LS 2/2008

Queden derogats a l'entrada en vigor de la Llei:

- La Llei 6/1998, de 13 d'abril, de Règim del sòl i Valoracions
- L'article 133; 134.1; 243.1; 276; 280.1; 287; 288 i 289 TRLS/1992 de 26 juny
- L'article 38 i 39 LEF de 16-12 -1.954

Altres disposicions d'igual o inferior rang que s'hi oposin

- La llei 2/2008 deroga tots els articles que eren vigents de la LS/92 i la LS 8/2007

D.L. 6/ 2010 de 9 d'abril, de mesures per l'impuls de la recuperació econòmica i del termini. Es prorroga el termini de la DT 3a. 2, fins el 31 de desembre de 2011, i es modifica la D.A. 7a: regles de capitalització del SNU. (mercat secundari deute públic de termini entre 2 i 6 anys)

5.3 Fases de l'expropiació

- a) Necessitat d'ocupació. L'aprovació definitiva dels instruments de planejament porten implícit la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació (causa expropiandi)
- b) Justipreu (valoració)
- c) Actuacions materials de pagament i ocupació

Moment que s'han de referir les valoracions en les EXPROPIACIONS (art. 21.2.b) LS 2/2008 en referència art. 36.1 LEF): Entrada en vigor de la Llei

- Procediment taxació individualitzat: Inici de la peça separada del justipreu; és a dir, en el

moment del mutu acord (art. 24, 29 i 30 LEF) o en el requeriment del full d'apreuament - Procediment taxació conjunta (expropiació urbanística): Moment d'exposició al públic al DOGC o al BOP de l'aprovació del projecte de taxació

Responsabilitat Patrimonial de l'Administració (art. 35 L 2/2008):

- Es considera iniciat d'acord amb els articles 69, 70 i 142 LRJPAC, quan l'Administració urbanística actuant adopti d'ofici l'acord d'incoació o quan el subjecte interessat presenti la reclamació.

- L'inici de l'expedient administratiu: Abans d'un any del fet lesiu. El fet ha de ser produït en els termes de l'article 143 LRJPAC

- En base art. 21.2.d) L 2/2008, la data de valoració ha de ser referida a la publicació de l'aprovació definitiva del corresponent instrument de planejament:

Supòsits:

- Restriccions de les condicions de l'exercici de l'execució de la urbanització

- De les vinculacions o limitacions singulars

- Revocació de llicències i resta de títols autoritzats

En els casos de denegació improcedent de títols autoritzats la data serà la de la notificació de la resolució que denegui l'atorgament dels esmentats títols

Per exemple: En el moment en el que es procedeixi l'enderroc d'allò il·legalment construït

Supòsits de venda o substitució forçosa:

Els criteris de valoració de la LS 2/2008 resultaran d'aplicació quan l'expedient que acrediti l'incompliment culpable del propietari del sòl del deure d'edificar o rehabilitar s'iniciï amb posterioritat a tal data d'entrada en vigor (STSJ Cantàbria 7/11/2006)

Procediments d'equidistribució (art. 21.2.a) LS 2/2008)

Quan l'inici del procediment d'aprovació, d'ofici per l'Administració actuant, o a instància de part, es produeixi amb posterioritat a l'entrada en vigor de la LS8/2007 (1/7/2007), amb independència de la data d'aprovació de l'instrument de planejament que li atorgui cobertura jurídica.

5.4 Disposició transitòria 3a1 de la LS 8/2007, i del text refós de la L 2/2008:

En els expedients iniciats a la seva entrada en vigor (1/7/2007) es segueixen aplicant les regles de la LS 6/1998.

5.5 La valoració del sòl no urbanitzable (SNU) i del sòl urbanitzable no delimitat (SUND) (art. 261 LS 6/98)

- Estableix com a mètode el de COMPARACIÓ, a partir de valors de finques similars; de forma subsidiària i davant d'inexistència de valors comparables el mètode valoració serà el de capitalització de rendes reals o potencials en atenció al seu estat en el moment de la valoració

- L'article 27.2.LS 6/98, remet als mateixos criteris per valorar el S.U.N.D.

El Mètode de Comparació requereix: comparació amb els valors en venda comprovats d'altres finques, fonamentats en fets contrastats i acreditats (STS 13/4/2005, i exposició de motius de la LS 6/98). La STSJ Burgos 8/7/2004 "*rechaza expresamente que en el método de comparación puedan utilizarse precios de ofertas, admitiendo únicamente valores reales y ciertos*") i, d'altra part, requereix que els terrenys utilitzats com a comparació es correspon-

guin a finques de característiques similars a la que es pretén valorar, pel que no resulta factible la utilització de valors de finques, que amb la mateixa classificació de SNU, s'integren en un diferent tipus legal autonòmic de tal classe de sòl (STSJ Astúries 28/9/2005)

- Com a elements de comparació es podran fer servir: valors acceptats per mutu acord en expropiacions (STS 4/11/2005), els fixats pels Jurats d'expropiació, els fixats pels tribunals per terrenys colindants de les mateixes característiques, la valoració dels serveis d'Hisenda Pública; els valors comprovats per l'Administració Pública, els valors comprovats per l'Administració Tributària, o altres compravendes amb tercers siguin privats o públics.

- No son vàlids com a valors de comparació aquells obtinguts amb posterioritat a la data de valoració (STSJ Navarra 31/11/2005)

- Els valors obtinguts per comparació ja contemplen les expectatives urbanístiques; per tant, aquestes - en estar ja considerades - no s'han de valorar (STSJ Castella i Lleó 28/04/2006)

Davant de la inexistència o inconcreció dels valors similars derivats de la falta d'activitat del mercat del sòl o la falta de transparència d'aquest (com precisa la STS 22 juny 2005), que permeti recorre al mètode de comparació: La determinació del valor del SNU i SUND es farà mitjançant el mètode CAPITALITZACIÓ DE RENDES REALS (les obtingudes per l'explotació del terreny) o potencials (possiblement obtingudes amb una explotació adequada conforme al destí natural dels terrenys que no tinguin explotació o es trobin poc explotats) d'acord amb el seu estat en el moment de la valoració (STS 22 juny 2005: la capitalització de rendes haurà d'efectuar-se per referència al tipus d'explotació que efectivament es porti a terme en la finca expropiada, i no per allò que podria obtenir amb una explotació adequada o la que habitualment es doni en la zona en finques de similar naturalesa).

El valor del sòl s'obté capitalitzant la renda real o potencial derivat del rendiment brut obtingut en els últims 5 anys (art. 145 RGU), però el problema sorgeix amb el tipus d'interès a capitalitzar. La falta d'interpretació legal ha donat peu a utilitzar a l'interès legal del diner; a l'interès establert en el valor cadastral i, finalment (LS 8/2007), a l'interès meritat pel deute públic (en aquest mateix sentit, STSJ Castella-La Manxa 04/07/2005).

Aquest mètode no solament ha de contemplar les rendes derivades de l'explotació rústica del sòl sinó, a més, les possibilitats d'altres usos compatibles - segons planejament o Llei autonòmica - així com les possibilitats edificatòries, tota vegada que ha d'incorporar-se un coeficient corrector que incorpori les expectatives urbanístiques, o usos alternatius amb la finalitat d'obtenir un valor més real en funció del veritable estat del sòl, sempre amb dades contrastades.

5.6 Valoració del SNU i SUND a efectes d'expropiació per a la implantació de sistemes generals urbans i infraestructures estatals i autonòmiques

Amb la **Llei 6/1998 (art. 25.2)**, la Jurisprudència establia el criteri valoratiu per SNU i SUND sense diferenciar si tenien caràcter municipal o supramunicipal, com si fossin SUD i s'aplicava el mètode Residual, des d'una òptica analítica, quan es produís la singularització i individualització de la parcel·la expropiada respecte de les del seu entorn, les quals presentessin altra classificació, impeding una efectiva distribució de les càrregues i beneficis respecte de les parcel·les que es troben al seu voltant, o respecte de les que s'inclouen en sectors urbanitzables en els que s'hauria d'haver inclòs la parcel·la expropiada si formalment

s'hagués inclòs pel planejament com a part del sistema general ja que, la seva finalitat és crear ciutat (STS 26/10/2005: parc urbà; STS 5/7/2005: via de circumval·lació; STS 21/6/2005: desdoblament carretera interurbana; STS 7/6/2004: dipòsit regulador; STS 12/10/2005: doctrina jurisprudencial sobre les vies de circumval·lació de grans ciutats, entre altres SSTS 22/12/2005 i 4/7/2006; STS 20/2/2007: autovia de circumval·lació de les Palmes de Gran Canària, tant per crear ciutat com per la seva proximitat a nuclis urbans que li dona unes expectatives urbanístiques que han de ser considerades tal com proclama en l'exposició de motius; SSTS 18/7/2008; 1/10/2008 i 4/11/2008: fan referència a la M-45 de Madrid determinant *"el suelo expropiado debe ser valorado como urbanizable, con independencia de lo que establezca al respecto el planeamiento ya que discurre por ellos una infraestructura constitutiva de un sistema general integrado en la malla urbana de Madrid y municipios limítrofes del Sur y del Este de la capital..."*

Per contra, i davant de la falta de l'esmentada singularització, s'aplica la valoració com a SNU o SUND en tractar-se d'infraestructures que no s'integren en el tram urbà (STS 28/10/2005: ronda de circumval·lació; STS 28/9/2005: via interurbana; STS 16/9/2005: estació depuradora d'aigües residuals; STS 28/6/2005: autopista; STS 27/4/2005: centre penitenciari; STS 14/2/2003: dotació esportiva; STS 6/2/2003: cementiri).

La Jurisprudència (STS 13/4/2005) també senyala: Que si els terrenys expropiats no es destinen a la implantació d'una infraestructura que CREA CIUTAT, sinó que els mateixos simplement SERVEIXEN a la protecció de la ciutat en sòl immediat a ella, excloent el desenvolupament urbà, han de ser valorats conforme a la seva classificació.

Amb la Llei 53/2002, de 30 de desembre, (art. 104), que modifica l'article 25.2 de la LS 6/1998, entrada en vigor 1 gener 2003 (DF 9a):

Amb independència de que els sistemes generals estiguin incorporats al planejament urbanístic o siguin de nova creació, la seva valoració s'ha de realitzar exclusivament en funció de la classificació del sòl, a excepció que el planejament corresponent els hagi adscrit o inclòs en algun àmbit de gestió en el que s'apliquin mecanismes d'equidistribució; en tal cas, la valoració es realitzarà tenint en compte l'aprofitament de tal àmbit de gestió.

Aquesta modificació de l'article 25.2 determina la inaplicació de la doctrina jurisprudencial a partir de la seva entrada en vigor? Depèn de la noció de Sistemes General i noció d'infraestructura autonòmica o estatal.

La legislació urbanística autonòmica en base a la Llei del sòl 1976 i de 1998 configura els sistemes generals com aquells elements de l'estructura del territori (dotacions públiques) destinats a satisfer a les necessitats del conjunt de la població. Els sistemes generals operen en benefici de la comunitat general i les dotacions locals operen al servei d'un sector determinat. La distinció - segons la jurisprudència - és a partir dels subjectes beneficiaris per la dotació.

El concepte de sistemes generals s'integra en la legislació autonòmica en matèria d'urbanisme pel sistema general d'espais lliures, el sistema general d'infraestructura (comunicació) i el de serveis i equipaments comunitaris (Catalunya: art. 34.1 DL 1/2005, Llei d'Urbanisme), reconeixent-se en moltes normes autonòmiques que el sistema de comunicacions i equipaments pot tenir una dimensió supramunicipal, incidint sobre la competència municipal les polítiques estatal i autonòmica. Aquest últim extrem permet dir que la configuració autonòmica dels sistemes generals els considera amb caràcter general com

una xarxa integrada dels serveis públics a nivell supramunicipal, municipal o local.

Aquesta configuració sembla confirmada per les Lleis sectorials que defineixen les obres públiques (infraestructures) d'interès general i, per tant, de competència estatal (Llei 39/2003, de 17 novembre, art. 7: terrenys afectats per sector ferroviari com a Sistema General); xarxes de transport d'energia, Llei 54/1997, de 27 de novembre, art. 35 i 40; infraestructura de gas, emmagatzematge hidrocarburs regulats en la Llei 34 /1988, de 7 d'octubre, art 50 i 59.

La configuració dels sistemes generals i de les infraestructures no implica una classificació del sòl pels mateixos, doncs la legislació autonòmica permet la seva exclusió de la classificació del sòl, sense perjudici de la seva adscripció a una de les classes d'aquest a efectes de valoració i obtenció. No obstant, cal precisar que, a Catalunya, l'article 32.1.c) del Decret Legislatiu 1/ 2005, Llei d'Urbanisme, imposa necessàriament que els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals la seva classificació com a sòl no urbanitzable, si no s'inclouen en alguna de les altres categories.

L'aplicació de l'article 25.2 només es refereix a les infraestructures estatals o autonòmiques; per tant, quan es tracti d'un sistema general d'àmbit municipal no existeix cap obstacle legal a l'aplicació de la doctrina jurisprudencial; conseqüentment, s'ha de valorar el sòl com a urbà o urbanitzable, encara que formalment no estigui classificat com a tal si es produeix un aïllament de la parcel·la amb ruptura del principi d'equidistribució.

Quant les infraestructures de titularitat estatal o autonòmiques, sembla correcta la postura del legislador, quan no doni lloc a la creació de la ciutat; per exemple, tram d'autovia que passa a una distància raonable del casc urbà. En conseqüència, la valoració dels terrenys destinats a la implantació d'infraestructures de titularitat pública, així com de titularitat privada, s'ha de valorar conforme a la seva classificació com a sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat.

Ara bé, quan l'estructura es pugui considerar en alguns trams d'ella com un sistema general al servei de la ciutat s'haurà de valorar com a sòl urbà o sòl urbanitzable: STS 2/7/2002 i 11/2/2002 afirma *“una última precisión debemos añadir: está jurisprudencia nuestra no quiere decir, ni dice, que modifiquemos la clasificación urbanística del suelo, lo que decimos únicamente es esto: que a efectos de la valoración de los terrenos destinados a sistemas generales, i solo a estos efectos, deberán tratarse los mismos de acuerdo con la clasificación que tengan las parcelas mas representativas del entorno. Y esto no por puro capricho, sino por la necesidad de garantizar la efectiva aplicación del principio o regla de equidistribución, principio o regla que sustenta nuestro ordenamiento urbanístico cuyo recordatorio en modo alguno resulta impertinente, en la medida que puede servir para desalentar hipotéticas anticipaciones reguladoras que pudiera convertir tan importante regla en norma puramente programática”*.

Només s'ha de valorar com a sòl urbanitzable l'expropiació d'un terreny classificat com SNU quan la infraestructura planificada i executada per l'Administració Autonòmica o Estatal, s'integra en la trama urbana municipal, i en un sistema viari, d'espais lliures, rotacional, etc... municipal, el que permet crear en tal cas i només en aquests casos ciutat, a partir d'una classificació singularitzada.

5.7 Valoració del sòl no urbanitzable amb edificabilitat o aprofitament urbanístic atribuït per la legislació sectorial o pels instruments de planejament i destinat a la implantació de dotacions privades

Es tracta de la implantació de determinades infraestructures privades i lucratives de caràcter turístic, que resulten adients amb l'aprofitament dels recursos naturals del terreny, mantenint la seva preservació del procés d'urbanització. Exemple: Llei 2/1989, de 16 de febrer, de Centres Recreatius Turístics de Catalunya. que preceptua: art. 8: Que els parcs temàtics d'atraccions, conjuntament amb les zones esportives i inclosos els seus serveis o espais lliures, hauran d'ubicar-se en terrenys classificats com a SNU; art. 9, els quals hauran de cedir un 3 % per equipaments públics col·lectius. A la vegada, el Decret 152/1989 assigna una edificabilitat de $0,6 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2$ sòl per ús residencial i $0,03 \text{ m}^2 \text{ st/m}^2$ sòl per ús comercial. O el Pla Especial Director d'usos i infraestructures de l'àrea del parc temàtic de Benidorm-Finestrat.

La valoració no pot realitzar-se en base a l'art. 26 LS 6/98, doncs el sòl si té atribuït un aprofitament en virtut de la seva aptitud de ser transformat urbanísticament encara que sigui parcialment, i que la seva classificació sigui de SNU. Davant d'aquesta llacuna, la jurisprudència afirma que aquests terrenys s'han de valorar segons les condicions d'edificabilitat del terreny que vinguin establertes en la norma legal que li atribueixi, o en l'instrument de planejament vigent en el moment de procedir a l'expropiació, aplicant criteris de valoració pel sòl urbanitzable, i, per tant, aplicant l'aprofitament atribuït el valor bàsic de repercussió en polígon, que en no estar determinat en la Ponència de Valors per no tenir la consideració de sòl urbà a efectes cadastrals s'obtindrà pel mètode Residual, una vegada deduïts els costos d'urbanització pendent i no executada.

(STS 19-12-2006 i 14 /11/2006 i 31/10/2006, en relació a l'expropiació per la implantació del parc de Terra Mítica. En aquest cas, es va valorar el terreny com SNU per dos motius: primer, que no existia una Llei prèvia i, segon, perquè es va aprovar l'instrument de planejament amb posterioritat a la data a què havia de referir-se la valoració. El mateix criteri va ser sota la vigència de la LS/92 en les expropiacions d'implantació del Parc de Port Aventura entre altres STS 12/12/2002)

5.8 Valoració del sòl urbanitzable delimitat (art. 271 LS 6/98)

El valor urbanístic s'obté per aplicació de l'aprofitament corresponent al VBRP deduït de les Ponències de valors cadastrals corregit per coeficient d'actualització establert en les successives Lleis dels Pressupostos Generals del Estat, si la valoració és referida a un any diferent al que s'elabora la Ponència (RDL 1/ 2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Test Refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, art. 24.2). Per tant, el valor del sòl s'obté mitjançant l'aprofitament urbanístic (edificabilitat atribuïda pel planejament). L'esmentat VBRP, expressat en euros/m² construït, s'obté pel mètode Residual, consistent en deduir del valor del producte immobiliari l'import de la construcció existent, els costos de la producció i els beneficis de la promoció (La Norma 16 del D. 1020/1993, estableix que $V_v = 1,4 \times ((V_s + V_c) \times F_l$. L'Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda estableix un coeficient de mercat (RM) de 0,5 respecte als béns urbans pel qual el valor cadastral s'obté aplicant la fórmula $V_c = RM \times V_v$

= $RM \times 1,4 \times (Vs + Vc) \times FI = 0,5 \times 1,4 \times (Vs + Vc) \times FI = 0,7 \times (Vs + Vc)$ (S.T.S. 6/10/2001: fórmula ajustada a dret).

Quan les Ponències de valors fixen el valor cadastral d'un sòl no per referència al valor de repercussió, sinó en funció del valor unitari (VU) – segons de la Norma 9a.1 del D. 1.020/1993, de 25 juny, Normes tècniques de valoració, per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana-, per no estar el valor immobiliari estrictament condicionat per l'edificabilitat, la valoració del sòl urbanitzable no pot realitzar-se per aplicació del valor bàsic de repercussió, sinó que es realitzarà per aplicació del citat valor unitari a la superfície corresponent (STSJ Galícia 11 /11/2003 i Aragó 31/1/2003).

Tant en el cas de la valoració per valor de repercussió o valor unitari, l'article 27.1 LS 6/98 preceptua que s'hauran de deduir les despeses d'urbanització precises i no executades (inclòs indemnitzacions, drets d'arrendaments, etc., si s'escau) a excepció que s'haguessin deduït en la seva totalitat en la determinació dels valors bàsics de repercussió o unitari contingut en la respectiva ponència

El valor del sòl no podrà obtenir-se a partir del valor bàsic de repercussió o del valor unitari quan no existeixi la Ponència de valors (art. 26.2.b) DL 1/ 2004, de 5 de març Text Refós Llei Cadastre Immobiliari), o aquesta hagi perdut vigència (STJ Catalunya 24 juny 2004); el que passarà als 10 anys (art. 28.3 DL 1/ 2004, de 5 març, i STS País Basc 17/6/2005; no obstant, les STSJ Andalusia 21/3/2005; STSJ País Basc 17/9/2004; STSJ Cantàbria 18/6/2004, estimen que el termini és de 5 anys per aplicació de l'article 145 RGU. - Aquest article actualment està derogat -, o quan es produeixi la falta d'adequació material dels valors de la ponència a la realitat del mercat immobiliari (STSJ País Basc: “*ello se producirá cuando los valores de las ponencias no hayan sido actualizadas mediante los coeficientes de las Leyes de Presupuestos*”, Aquí s'ha de tenir en compte que aquesta circumstància, en principi, és independent del transcurs del temps, si bé resulta raonable suposar que les possibilitats d'inadequació seran proporcionals al determinat període). Tampoc procedirà l'obtenció del valor mitjançant el valor bàsic de repercussió o del valor unitari quan els valors continguts en la ponència esdevinguin inaplicables per haver-se produït la classificació o qualificació del sòl mitjançant modificació del planejament.

No obstant, arran de l'art. 30 RDL 1/ 2004 de 5 març, Text Refós Cadastre immobiliari, no tota modificació de planejament determina la pèrdua de vigència dels valors en ella continguts (exemple: si la modificació del planejament varia només l'aprofitament urbanístic i manté els usos inicials, i el valor recollit per aquests usos en la ponència en vigor reflexa la del mercat, el valor urbanístic es determinarà per aplicació del valor bàsic de repercussió o del valor unitari als nous aprofitaments reconeguts pel nou planejament).

Quan la modificació del planejament determina canvis de naturalesa del sòl per incloure en àmbits delimitats, fins que no s'aprovi el planejament derivat (PPU) que estableixi l'edificabilitat a materialitzar en cadascuna de les parcel·les afectades, la determinació del valor urbanístic es realitzarà mitjançant l'aplicació dels mòduls específics pels diferents usos establerts per l'Ordre del Ministeri d'Hisenda de 5 juliol 2000, que permeten obtenir un valor unitari del sòl brut expressat per unitat de superfície de sòl (les taules contingudes en l'esmentada Ordre han estat modificades per l'Ordre HAC/234/2002, de 5 febrer, BOE núm. 37, de 12 febrer).

Si la modificació del planejament varia l'ús dels béns immobles, els mateixos es valoraran prenent com a valor del sòl el que correspongui a la seva ubicació que, en tot cas, haurà d'estar comprès entre el màxim i el mínim dels previstos per l'ús que es tracti en el polígon de valoració en que estiguin inclosos tals béns segons la ponència vigent.

Quan no resulti utilitzable el valor bàsic de repercussió o el valor unitari, el valor del sòl es determinarà de conformitat amb el mètode residual dinàmic (MRD) definit en la Norma ECO 805/2003, de 27 de març, art. 36, no essent possible utilitzar el mètode de comparació; per tant, el valor del sòl s'obté mitjançant l'anàlisi d'inversions amb valors esperats en un moment temporal concret.

Es determinen els fluxos financers del procés immobiliari (cobraments, entregues de crèdit que s'estimi obtenir per la venda d'immobles a promoure; i els pagaments previstos, inclosos els pagaments pels crèdits concedits, aplicats tots ells en les dates previstes per la comercialització i construcció de l'immoble), referit tot ell al corresponent polígon fiscal sobre el que s'ubiqui el bé a valorar (STSJ Catalunya, 21 de maig 2003). El valor del sòl s'obté per la diferència entre els fluxos positius (ingressos) i els negatius (pagaments) actualitzats a cada data, mitjançant l'aplicació del tipus de taxa i prima de risc. S'hauran de deduir els costos d'urbanització en el supòsit que no vinguin ja comptabilitzats IVA) STSJ Castella-Lleó 15/7/2004; Astúries 5/2/2003; País Basc 18/4/2005: no és aplicable als costos; HPO) STS 26/10/2005, i 13/7/2005, 30/6/2005: El valor és el que resulti de multiplicar per 0,15 (Catalunya) o 20 % percentatge que la jurisprudència ve estimant aplicable en concepte de repercussió del sòl, pel valor del m² de habitatge de protecció oficial per 0,8 per convertir metres quadrats construïts en metres quadrats útils, i per 0,90 per aplicar el 10 % de cessions obligatòries i per l'aprofitament de les parcel·les més representatives de l'entorn (Catalunya 21 maig 2003 Recurs contenciós administratiu 260/1990). No es podrà descomptar en SUD, cap quantitat per la urbanització precisa i no executada, en estar aquest concepte ja comprès en els percentatges referits.

STS 26/10/2005 i 13/10/2005: Quan es parteix de valors de mercat per determinar, pel mètode de repercussió, el valor del m² de SUD, resulta precís que aquest valor de mercat hagi estat degudament contrastat i obtingut de fonts certes i segures.

5.9 Valoració del sòl urbà consolidat i no consolidat (art. 281 LS 6/98)

El valor del sòl urbà sense urbanització consolidada –SUNC– (art. 31.2 DL 1/ 2005, Llei d'Urbanisme Catalunya) es determinarà per aplicació a l'aprofitament (que *"incorporará, en su caso, si así lo establece el instrumento de planeamiento, el aprovechamiento bajo rasante"* STSJ Astúries 11/4/2005) resultant del corresponent àmbit de gestió en què estigui inclòs, el valor bàsic de repercussió més específic recollit en les ponències de valors cadastrals pel terreny en concret a valorar, corregit en el seu cas, per aplicació dels coeficients d'actualització establerts per les successives Lleis dels pressupostos generals del Estat, si la valoració s'efectua a un any diferent d'aquell que s'ha elaborat la ponència (art. 24.2 RDL 1/ 2004, de 5 març, Text Refós Llei Cadastre Immobiliari.) L'aprofitament: s'adoptarà el 90% segons legislació autonòmica – Catalunya art. 43, per cessió obligatòria i gra-tuita: 10 %), en relació a l'article 14.2.c) LS 6/1998.

La normativa sobre valoració Cadastral només adopta un valor de repercussió en polígon (VBRP) i un valor de repercussió en carrer (VBRC) (segons RD 1020/93, norma 8, apartats 1 i 2). Per tant, el valor del sòl s'obtéindrà per aplicació al VBRP si la finalitat prevista per l'instrument de planejament pel concret àmbit de gestió fos únicament la implantació d'un nou viari o la reforma de l'existent, en ser aquest l'únic incorporat per la ponència de valors. Per contra, si la finalitat atribuïda per l'instrument de planejament l'àmbit de gestió fos la modificació de l'estructura parcel·l·lària, l'obtenció d'espais lliures o de dotacions públiques sense alterar la xarxa viària existent, el valor del sòl s'obtéindrà per aplicació del valor bàsic de repercussió en carrer (VBRC), en haver de completar aquest la ponència de valors.

No obstant això, la STSJ Catalunya 25 juny 2004 i 27/10/2003, davant del supòsit d'una expropiació per l'obertura d'un vial de nova construcció adopta com a valor més específic el valor unitari del carrer (VUC), ponderat majoritàriament en la zona, obtingut a partir dels diferents valors unitaris de carrer reflectits en la ponència en el sector de sòl urbà no consolidat en la que està situada la part de finca afectada, per entendre que és la solució més respectuosa amb el principi rector en matèria urbanística d'equidistribució de càrregues i beneficis. I això perquè a judici del Tribunal *"... cuando la implantación del vial recae en exclusiua en el propietario expropiado cuyo suelo se halla sujeto a una minusvaloración por razón de su destino a vial, será preciso acudir, para hacer efectivo también aquí el principio de equidistribución, a una valoración del bien con arreglo a las normas catastrales pero referidas al promedio de la valoración catastral del entorno..."*

El SUNC, comprès en àmbits de gestió subjecte a operacions de reforma, renovació o millora urbana (Catalunya DL 1/ 2005, art. 68.2.a) Plans de millora urbana), es valorarà l'aprofitament establert en el planejament, sense cap deducció, d'acord amb l'article 28.2 LS 6/1998. En el supòsit que en el terreny es disposi d'un edifici, s'efectuarà una doble valoració: a) Una valoració prenent com a base l'edificabilitat existent, i b) adoptant-se l'edificabilitat permesa pel planejament, deduint-se els costos addicionals per demolició de l'edificació existent, o altres d'urbanització, si fos el cas, d'acord amb l'article 30 LS 6/1998).

VALORACIÓ DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT (art. 28.3 LS 6/1998)

S'efectuarà en base a l'aprofitament real –inclòs en el cas que existeixi en la parcel·la una edificació declarada fora d'ordenació–, aplicant el VBRP (valor bàsic de repercussió en parcel·la), recollit de les ponències de valors cadastrals, o en el seu cas, del VRC o tram de carrer, corregida en la forma establerta en la normativa tècnica de valoració cadastral.

El VBRP, d'acord amb la Norma 8.3 del Decret 1.020/1993, s'obté corregint el valor de repercussió en carrer VRC en funció del nombre de façanes i la longitud de la façana.

La valoració del SUC i SUNC, conforme a l'article 28.5 de la Llei 6/1998 –modificat per la Llei 10/2.003–, determina que s'haurà de deduir de la valoració efectuada les despeses d'urbanització, a excepció que ja s'hagin deduït en la determinació dels VBRU – valor bàsic repercussió unitari–. No es podrà deduir en cap cas els costos d'urbanització d'acord amb la Norma 9.2 del D. 1.020/1993 (A aquests efectes, la STSJ Madrid 29 /9/2003).

Del valor obtingut, sí que s'hauria de deduir, en el seu cas, les indemnitzacions per resolució de contractes d'arrendaments, o activitats econòmiques o altres que corresponguin per ser béns o drets incompatibles amb el planejament, sempre que en la ponència no s'hagin deduït abans.

En el supòsit d'inexistència, pèrdua de vigència dels valors de les ponències cadastrals, o inaplicabilitat de les mateixes per modificació del planejament tingudes en compte al moment de la valoració, s'aplicarà els valors de repercussió obtinguts pel mètode Residual Estàtic, d'acord amb l'article 28.4 LS 6/1998 modificat per la Llei 10/2003.

La doctrina no és coincident a l'hora de determinar si el mètode residual estàtic s'ha d'aplicar en base al D. 1.020/1993 o en base a la ECO 805/2003; en el meu criteri s'aplica pel primer fins a l'entrada en vigor de la Llei 8/2007 (1/7/2007), on és en aquesta Llei quan s'estableix en la seva DT 3a.3, l'obligatorietat d'aplicar la norma ECO-805/2003.

L'aplicació d'aquest mètode comporta que les mostres de mercat que s'obtinguin han de ser contrastades i no simples ofertes sense suport documental, deduint-se si és el cas, les despeses d'urbanització.

Jurisprudència: STSJ Astúries 11/4/2005: “... que por valor de venda no puede considerarse únicamente el producto de la venta de los solares, sino que debe tomarse en cuenta la edificabilidad asignada por el planeamiento”.

A diferència d'allò que passa en el SUD, la Llei no contempla la possibilitat que a vegades succeeix: que la Ponència de valors no hagi fixat un valor bàsic de repercussió de polígon (VBRP) pel sòl urbà per operar simplement amb el valor unitari; en aquest cas, per cobrir aquesta llacuna legal, s'ha d'obtenir el valor del sòl urbà consolidat o no consolidat, bé calculant el VBRP mitjançant la divisió del valor del m² de sòl que figuri en la ponència entre l'aprofitament que atorga l'instrument de planejament al terreny (deduint-se en el seu cas el 10 % d'aprofitament de cessió) o bé s'aplica directament el VBU en carrer, al correspondre amb el valor urbanístic del sòl, sense tenir en compte l'edificabilitat atribuïda pel planejament, en estar aquest inclòs al valor unitari en carrer (solució adoptada per la Jurisprudència: STSJ Catalunya de 25 juny 2004; STSJ Balears 4 juny 2004).

Com excepció, la STSJ Castella-La Mancha de 17/5/2005: “rechaza el recurso al VUC cuando el terreno tiene asignado un uso dotacional, al considerar que la valoración catastral parte del carácter puramente dotacional del solar, no resultando admisible que el propietario del mismo deba asumir él solo el minusvalor que supone el que su parcela se califique de dotacional pública, mientras todos los propietarios del entorno, el que contrario, aprovechan sus parcelas para uso residencial y comercial, obteniendo las correspondientes plusvalías.”

5.10 Valoració del sòl en els supòsits de carència de planejament o sense atribució d'aprofitament (art. 29 LS 6/98)

El valor del sòl (SU o SUD) s'obtindrà prenent com aprofitament només als efectes de valoració, la resultant de la mitjana ponderada dels aprofitaments referits a l'ús predominant del polígon fiscal, en què a efectes cadastrals estigui inclòs el terreny.

Ens trobem en dos supòsits ben diferenciats, 1) que el municipi no tingui planejament general (disposarà d'una delimitació de sòl urbà) i 2) quan disposant de planejament general no s'atribueix per aquest cap aprofitament lucratiu al sòl urbà o urbanitzable delimitat, terrenys destinats a dotacions locals a obtenir per expropiació forçosa, per no estar inclosos, o adscrits a àmbits d'equidistribució.

En els dos casos, l'aprofitament serà la resultant de la mitjana ponderada dels aprofita-

ments lucratiu referits a l'ús predominant del polígon fiscal, en que a efectes cadastrals, estigui inclòs el terreny.

En el cas que no existeixi polígon fiscal, la solució a la buïta legal, s'aplicarà la mitjana ponderada dels aprofitaments de les finques colindants referits a l'ús predominant o característic de l'àmbit; en aquest cas, no es podran tenir en compte els aprofitaments sota rasant si no estan permesos en les finques colindants. A l'aprofitament s'aplicarà el VBR o el VBU més específic fixat per les ponències de valors, o s'obindrà pel MR en el cas que no existeixi o resulti inaplicable (ST5 19 abril 2005).

5.11 Quadre comparatiu de valoració de sòl no urbanitzable i de sòl urbanitzable no delimitat, entre la Llei 6/1998 amb la Llei 8/2007 i el TRLS 2/2008

	Llei del sòl 6/1998	Llei de sòl 8/2007 i 2/2008
NO URBANITZABLE art. 9	Mètode de Comparació (art. 26.1) - Valor de finques anàlogues (6 mostres art. 21.1.c) ECO 805/2003 Règim Urbanístic; situació, superfície i naturalesa; usos i aprofitaments	Usos admesos SNU: art. 47 D.L. 1/ 2005
	Mètode de Capitalització de Rendes (art. 26.2) - Capitalització al 3 % (DT 2a RDL 2/2004 LHL i DT 2a RDL 1/2004 TR Llei Cadastre Immobiliari)	Mètode de Capitalització de Rendes (art. 12.2 i 22.1.a i DA 7a) (art. 12.2 i 23.1.a i DA 7a) tipus de capitalització: l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del Rendiment del deute públic de l'Estat en mercats secundaris a tres anys. Exemple: 5 febrer 2008: 3,58 %
URBANITZABLE NO DELIMITAT art 10 art. 16.2	Mètode de Comparació (art 27.1 art. 26.1) ↓ Mètode de Capitalització de Rendes (art. 26.2)	Mètode de Capitalització de Rendes (art. 12.2 i 22.1.a) (art. 12.2 i 23.1.a)
	En arrendament: <u>Rendes actuals</u> : $R_n = R_b - G$ $V_m = R_n / i$ En explotació: <u>Rendes constants</u> : $V_m = R_n \times ((1+i)^n - 1) / ((1+i)^n \times i) + V_r / (1+i)^n$ En explotació: <u>Rendes variables</u> : $V_m = S \cdot I_k / (1+i)^{t_k} - S \cdot D_j / (1+i)^{t_j} + V_r / (1+i)^n$	reals potencials

Notes:

Mètode de capitalització de rendes: quan per inexistència de valors comparables no sigui possible el mètode de Comparació

Llei de Sòl: El valor del sòl rural podrà ser corregit a l'alça **fins un màxim del doble** en funció de factors objectius de localització (**art. 22.1**) (**art. 23.1**)

En cap cas podrà considerar-se expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat plenament realitzats (**art. 22.2**). La simple classificació en el planejament del SUNC sense disposar de serveis urbanístics bàsics, s'hauria de valorar com a sòl Rural

Valoració sòl rústic (LS 2/2008, art. 23.1.a): Capitalització de rendes (explotació agrícola; o aquelles rendes que tinguin origen en l'ús de l'aprofitament del terreny)

- Es prescindeix del mètode de COMPARACIÓ, establert per l'article 26.1 de la Llei del sòl 6/98, per els **SUD i SUND**

- Tipus de sòl rústic: sòl rural comú; sòl rural de protecció (legislació urbanística Autònoma); i sòl previst per la transformació urbanística (**SUD i SUND**), fins que s'executi l'actuació de transformació urbanística

- Sol Urbanitzat (art. 12.3 TRLS): sòl integrat de forma legal i efectiva en la xarxa d'actuacions i serveis propis nucli urbà. És sòl reglat basat en la força normativa del fàctic, tant pel SUC com pel SUNC, en operacions de renovació i reforma de la urbanització, d'acord art. 14.1.a).2 i 24.3 de la LS 2/2008.

VALORACIÓ

Rendes: (La norma és aparentment incoherent)

Reals: Efectivament percebudes per l'explotació del terreny

Potencials: Efectivament percebudes amb una explotació adequada

- D'una part la determinació de rendes és conforme a l'estat de l'explotació en el moment referit de la valoració

- Per altra part s'adopta per assumir la renda que resulti superior

- El TS, en sentència 22 juny 2005, "havia optat per la major renda potencial en front a l'efectiva i real renda obtinguda amb l'explotació"

- Tradicionalment s'havia tingut en compte el promig d'explotació dels últims 5 anys d'acord amb l'article 145 RGU.

- La LS ART. 22 "per obtenir un valor de substitució":

Terreny amb explotació. Renda real que s'obtingui, així com la d'aplicar les tècniques adequades per un agricultor mig amb el mateix tipus de producte

Terreny sense explotació: Renda potencial del producte més rendible atenent cultius propis de la zona

- Renda anual real o potencial:

Rendiment brut: Ingressos explotació + subvencions (agrària, ramadera, forestal) aplicades a la part proporcional de superfície expropiada. En aquest sentit, la STSJ Andalusia 4/1/2006, i de Canàries de 29/10/2004; no obstant, la STSJ Castellà-La Manxa de 19/5/2004 és contrària a la seva admissibilitat per entendre una duplicitat del justipreu, és a dir, el valor de la finca i la capitalització de les subvencions deixades de percebre, doncs s'ha de tenir present que el justipreu del terreny expropiat proporcionarà un valor substitutori del mateix que potencialment permetrà adquirir un altre bé on es podrà sol·licitar les subvencions PAC, restant així compensada la pèrdua de subvenció que suposa l'expropiació", en el mateix sentit STSJ Galícia 9 juny 2003 o de Navarra de 12/11/2002

Renda anual (R) = Renda bruta – despeses d'explotació (directes e indirectes) - Benefici empresarial del propietari de la terra

VALOR DEL SÒL = $R \times 100 / I$ (i = interès de capitalització; veure [//www.bde.es/tipos/tipos.htm](http://www.bde.es/tipos/tipos.htm).)

Si el tipus no respon a la dinàmica valorativa real del sòl existeix la possibilitat de fixar nous valors en Pressupostos Generals Estat

Expectatives urbanístiques: LS2/2008, art. 23.1.a) segon paràgraf: valor SNU increment del doble segons factors de localització de forma motivada (accessibilitat; proximitat centres activitat econòmiques; entorns singulars, valor ambiental o paisatgístic);

Justificació: En l'exposició de motius de la LS, "la localització influeix en el valor del sòl, essent la renda de posició un factor rellevant en la formació tradicional del preu de la terra" aquí es produeix la fallida del canvi tot i que es precisa que això no comporta considerar expectatives urbanístiques.

L'origen es recull en la Llei del sòl 1976 i 1998: es tenia en compte la concreta ubicació respecte als nuclis urbans i vies de comunicació.

STS 14/2/2007: *"requeria la concurrencia de una razonable posibilidad de que en un tiempo significativo en términos económicos, el terreno fuese a incorporarse al proceso urbanizador"* (la proximitat a nuclis de població o vies de comunicació pot donar majors ingressos, per menors costos de transport, etc..)

Jurisprudència TSJ: Increment de valor al fixat pel mètode de capitalització de rendes:

- Aragó de 9/5/2006: entre el 10 % i el 20 %
- Castella i Lleó de 28/4/2006: 40 %
- València de 14/12/2006 i Aragó de 9/5/2006: 50 %
- País Basc 12/1/2007: no pot superar l'increment com si fos el valor de SUD.

Límits de les expectatives urbanístiques (art. 23)

- Qualitatius: concurrència real de circumstàncies que impliquin augment de valor del terreny de forma acreditada
- Quantitatius: Xifra màxima del doble del valor del sòl rural fixat pel mètode capitalització de rendes ((No es pot aplicar: (Valor sòl rural + Valor SUD) / 2))
- Dins de l'arc de l'increment del 100 % ha de correspondre a un criteri de ponderació en funció concreta de la localització del terreny
- Es tindrà en compte la classificació del sòl especialment si és de protecció (impedeix les expectatives)
- Les expectatives derivades d'usos o edificabilitats, no es podran tenir en compte fins que no estiguin plenament realitzades "la LS incorre en una imprecisió conceptual, perquè si tals usos o edificabilitats estan realitzades ja no són expectatives sinó drets o facultats incorporades al patrimoni del subjecte el qual s'ha de valorar en la seva integritat.
- Diferent qüestió és que sigui d'aplicació l'article 36 LEF, el qual prohibeix tenir en compte les expectatives derivades de la pròpia obra o del Pla que s'executi (STS 5/7/2006)

Proposta d'aplicació de coeficients pel factor de localització:

SUD.	< 1 Km	75 a 100 % ...		> 1 Km	50 a 75 %
SUND.	< 1 Km	37,50 a 50 %		> 1 Km	25 a 37,50 %
SNU. ...	< 1 Km	12,50 a 25 %		> 1 Km	0 a 12,50 %

Exemple: Un SNU situat a 1 Km del nucli urbà però amb accés directe a l'Autopista, el valor podria incrementar-se amb un 25%

Collites pendents i plantacions: LS 2/2008, art. 23.1.c)

Valoració: criteris LEF; sense regulació expressa: art. 43 LEF: preu de mercat (aplicació norma Granada)

Aquesta valoració serà procedent quan no s'hagi inclòs en la valoració del sòl rural per capitalització de rendes.

Per exemple: terreny destinat a pastura dels animals, no resulta compatible amb el mateix l'existència de collites o viceversa (STSJ Castella La Manxa de 13/2/2006)

Altre exemple: Alzines, arbres fruiters amb un camp d'explotació de blat

Construccions, edificacions i instal·lacions:

Art. 22.1.b): Mètode del cost de reposició, independentment del sòl

Art. 21.3): Es valoren les millores permanents i que s'hagin executat legalment o que s'hagin legalitzat (o que hagi prescrit l'acció de l'Administració)

DT 3a.3: S'aplicarà la norma ECO 805/2003, de 27 de març (art. 18.3). Cost de construcció per contrata + despeses generals + benefici Industrial constructor – coeficient de depreciació – coeficient de conservació: $VRN = Vs + VRB \times Kh \times Kl \times Kcd \times Kcon$

VRN = Valor reposició net

VRB = Valor reposició brut

Kh = Coeficient honoraris projecte, direcció, control qualitat, estudi seguretat i salut,

Kl = Coeficient llicència d'obres (impost d'obres i taxes)

Kcd = Coeficient de depreciació. Norma RD 1.020/1.993. No la depreciació lineal

Kcon = Coeficient conservació

Despeses generals: ITP. AJD: 1% sobre valor edificació; Notaria; Registre; Projectes; llicència d'obres; connexions dels serveis d'aigua, llum, etc.

5.12 Quadre comparatiu valoració del sòl urbanitzable

	Llei del Sòl 6/1998	Llei del Sòl 8/2007 i 2/2008
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT art 10 art. 16.1	Valor Repercussió Ponències Cadastrals (art. 27.2)  Mètode Residual (art. 27.2)	Mètode de Capitalització de Rendes la major de la explotació segons seu estat (art. 12.2 i 22.1.a) DA7a (DT 3a) (art. 12.2 i 23.1.a) DA7a (DT 3a)
		
	Ponències Cadastrals (art. 27.2 LS 6/98) No vigència: Inexistència; pèrdua de vigència dels seus valors, inaplicabilitat per modificacions planejament Vigència dels valors: 5 anys (d'acord art 145 RGU i interpretació del Jurat Expropiació i Tribunals) Vigència ponència: LHL de 1988 ... 8 anys; Llei 53/1997 modifica LHL 10 anys Conclusió: És vigent la Ponència si té menys de 5 anys a excepció que s'hagi produït una modificació o revisió del planejament Aplicació: 16-6-1976 (entrada vigor LS 1976) fins 5-5-1998 (entrada vigor LS 1998) A partir 5-5-1998: s'han de comprovar si són o no admissibles Normes Ponències Cadastrals:	
RD 1020/1.993	normes 8.1.a) 9.2 8.1.b) 9.3 9.5 10	El Valor bàsic de repercussió en polígon (VRB), (€/m ² . sostre) o, en el seu cas, carrer, tram de carrer, paratge, s'obté pel mètode Residual Valor unitari (€/m ² . sòl) bàsic en polígon Valor unitari = $VRO \times EO + VR1 \times E1 + \dots$ (E = edificabilitats diferenciades per usos) $VRP = VRC \times \text{coeficients}$ Coeficients correctors del valor del sòl

Aprofitament (art. 27.2 LS 6/1998)

L'edificabilitat serà la que pertorqui, del valor bàsic de repercussió en polígon, deduït de les ponències cadastrals

$A = > = 0,90 \times Au \times Sup$; Au = aprofitament unitari; Sup = superfície

Residual (art. 27.2): En els supòsits d'inexistència o pèrdua de vigència dels valors de les ponències cadastrals, s'aplicaran els valors obtinguts pel mètode Residual

La STC 164/2001 d'11 juliol: declara nul l'article 16.1 LS 6/1998

La Llei 10/2003 (vigència a partir 22 maig 2003) art. 1 modifica:

- l'article 16 (regles bàsiques per l'exercici del dret) i article 27 (valor del sòl urbanitzable) de la LS 6/1998

- La DT 1a, de la Llei 6/1998: que equiparava al sòl urbanitzable tant el sòl urbanitzable programat com el no programat

El Text Refós del DL 1 / 2005 d'Urbanisme de Catalunya, DT 1a: equipara al sòl urbanitzable no programat al sòl no delimitat d'acord amb la DT 1a.2 b) de la Llei 2/2002.

Qüestions que es plantegen:

1.- A Catalunya: a partir 5-5-1998 fins 21 juny 2002 (entrada en vigor Llei 2/2002), en planejament aprovat:

Es crea la problemàtica de la valoració del sòl urbanitzable no programat com urbanitzable delimitat (**Valor Urbanístic**) o no delimitat (**valor no urbanístic**) Arran de les consideracions abans esmentades: **El SUNP es valora com el SNU, sense perjudici d'aplicar expectatives urbanístiques**

2.- A partir de la Llei 10/2003

En el sòl urbanitzable delimitat el càlcul del valor de repercussió és pel mètode Residual Dinàmic, adoptant-se l'**Ordre ECO 805-2003, de 27 de març**, sobre "Normes de valoració de Béns Immobles i determinats drets per certes finalitats financeres"

$$\text{Fórmula: } F = \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \frac{S_k}{(1+i)^{t_k}}$$

E_j = Valor venda del producte immobiliari (€/m² t.), resultat de publicacions oficials (Generalitat Catalunya, Ajuntament...), estudis de mercat (Col·legi d'API, empreses de valoracions) ... > valor = > valor del sòl

S_k = Despeses en concepte de l'edificació, urbanització, planejament i gestió, indemnitzacions, promoció i vendes > despeses = < valor del sòl

i = Taxa d'actualització. > taxa = < valor del sòl

t = Nombre de períodes de temps previstos per desenvolupar l'operació
> temps = < valor del sòl

No obstant, es pot aplicar el següent procediment, o mètode simplificat.

Expressió:

$$VA = \frac{S_2}{(1+i)^t}$$

$$S_2 = S_1 - \text{Costos d'urbanització}$$

1) Es calcula el valor del sòl S_1 pel mètode **Residual Estàtic** (RD 1.020/93) (hipòtesi del nivell I, llicència d'obra concedida).

S_1 $V_v = 1,4 \times (V_r + V_c) \times F_l$

$F_l = 0,0000006 \times V_v + 0,92$ (V_v en pessetes)

A partir de l'entrada en vigor del RD 1.464/2007, de 2 de novembre, i atenent a la circular del Cadastre 01.04/08, de 8 de febrer, la fórmula de F_l és la següent (Les STS 6 octubre 2.001 i 3 juliol 2007 fan referència a l'aplicació de $F_l > 1$):

$F_l = 0,00007215 \times V_v + 0,92304$ (V_v en euros)

A partir entrada en vigor LS 8/2.007 (1/7/2.007) d'acord DT 3a. 3, s'aplicarà MRE amb la fórmula ECO 805.2.003: $V_s = V_v \times b - C_i$

2) Es dedueix del valor del sòl S_1 els costos d'urbanització pendents per transformar el sòl en solar (art. 30 Llei 6/1998), obtenint el valor del sòl S_2 en la seva situació actual. Aquest valor serà el valor actual del sòl en la hipòtesi del Nivell I.

3) Estimar el temps burocràtic-especulatiu t entre el valor de la taxació i l'obtenció de la llicència d'obra.

4) Actualitzar el valor S_2 durant el temps t al tipus d'interès immobiliari i segons tipologia, per obtenir el valor actual del sòl.

Valor "t" : Suma terminis: PPU + JC + PU + PR + Sol.licitud NIF Junta Compensació + Oficina Liquidadora + Inscripció P.R. al R.P. + (Operació Jurídica Complementària) + Adjudicació obres d'urbanització + contracte obres + acta replanteig + execució obres d'urbanització + sol.licitud recepció d'obres "planols aswild" + informe tècnic municipal + Actes de recepció obres.(temps de vendes)

Valor "i" $i = \text{TLRr} + \text{PR} = \text{TLRr} + \text{PRproducte} + \text{PRmercat}$ (art 38 Eco 805/2003)

$\text{TLRr} = (1 + \text{TLRn} / 1 + \text{IPC}) - 1$; TLRn = valoracions hipotecàries: bons i obligacions de l'Estat de 5 a 10 anys

PR producte: D.T.U. Eco 805/2003;

PR mercat, actualment aconsellable:

Habitatge 1^a residència: 2 a 5 %; indústries: 6,5 %; oficines: 3 %; locals comercials: 4,5 %; rústiques: 2 %; altres 5,5 %

5.13 Quadre comparatiu valoració del sòl urbà no consolidat

	Llei del sòl 6/1998	Llei de sòl 8/2007 i 2/2008
	Valor bàsic de repercussió més específic RD 1020/93 norma 8	Valoració del sòl urbanitzat no edificat o amb edificació existent o en curs d'execució és il·legal o esta en situació de ruïna física: Mètode RESIDUAL ESTÀTIC deducció: càrregues urbanístiques (art 16.1) Aprofitament: Sense ús lucratiu: edificabilitat mitja (art. 36.1 Llei d'Urbanisme) i l'ús majoritari de les edificacions existents Amb ús lucratiu: l'assignat per l'ordenació urbanística (art 12.2 i 22.1.a) DA 7a (DT 3a) Sòl urbanitzat sotmès a actuacions Reforma renovació de la urbanització (14.1.a.2 L 8/2007 remet 68.2.b Llei d'Urbanisme: Plans de millora urbana) Mètode RESIDUAL ESTÀTIC Usos i edificabilitats: els atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen art. 23.3 art. 24.3
SOL URBÀ NO CONSOLIDAT art 28.1	Sense urbanització consolidada: 1 a) Valor repercussió parcel·la (VRP) 1 b) Valor repercussió carrer (VRC) deducció: càrregues urbanístiques (art 30)	
SOL URBÀ NO CONSOLIDAT art. 28.2	àmbits de gestió: reforma, renovació o millora urbana Aprofitament urbanístic, el major entre $A = 1,00 \times A_u \times \text{Sup}$ i $A = 1,00 \times A_e$	

Nota: D.Llei 1 / 2007. art. 1.2.b) Tenen caràcter sòl urbanitzat:

Terrenys classificats planejament urbanístic general com a SUNC que reuneixin els serveis urbanístics (art. 27.1 Llei d'Urbanisme)

Terrenys que tenen condició SUNC en virtut DT 1a. 1, o amb DT 4a.1 Llei d'Urbanisme per reunir els esmentats serveis urbanístics bàsics

DT 1a.1: Planejament aprovat anterior a la Llei 2/2002 (PEMUS, PERIS PAU O UAU)

DT 4a.1: Municipis amb absència de planejament

5.14 Quadre comparatiu valoració del sòl urbà consolidat

**URBÀ
CONSOLIDAT**
art. 28.3 i 4

Llei del sòl 6/1998

Valor repercussió ponències
cadastrals
(VBRP), en defecte (VBRC)
Ponències: Vigent

Ponències: No vigent
Mètode RESIDUAL ESTÀTIC
Formula:

$$\begin{aligned} V_v &= 1,4 \times (V_r + V_c) \times FI \\ FI &= 0,0000006 \times V_v + 0,92 \quad (V_v \text{ en ptes}) \\ FI &= 0,00007215 \times V_v + \\ &0,92304 \quad (V_v \text{ en } \text{€}) \end{aligned}$$

**Llei de Sòl
8/2007 i 2/2008**

Sòl edificat o en execució:

Valor del sòl el superior entre:

a) Sòl + edificació
Mètode: COMPARACIÓ

b) Mètode RESIDUAL ESTÀTIC
sense considerar l'edificació
existent

$$\begin{aligned} V_s &= V_v \times (1 - b) - C_i \\ \text{art. 12.3 i 23.2} \quad \text{art. 12.3 i 24.2} \\ \text{DT 3a: ECO 805/2003, 27 de març} \\ &(\text{a partir 1 juliol 2007}) \end{aligned}$$

Nota:

La Llei 10/2003, modifica els articles 28.4 i afegeix el punt 5 i la DT 1a a), però s'adopta l'esmentat mètode Residual Estàtic

Amb el sòl urbà consolidat en valoracions hipotecàries, d'acord amb l'Ordre Ministerial 30-11-1994, deroga-da per la ECO 805/2003,

O.M. 30-11-1994: fórmula $V_s = V_v \times (1 - b) - C_i$ $b = 1,5 \times (p + t)$; C_i = Suma total costos
ECO 805/2003: fórmula $V_s = V_v \times (1 - b) - C_i$ $b = \text{DT única (marge de benefici)}$ V_v = valor venda producte

L'ordre EHA/3011/2007, de 4 d'octubre, que modifica l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, introdueix en el seu art. 35, la DA 6a, "primes de risc i marges de benefici", no modificant cap dels coeficients establerts en la ECO/805/2.003; per tant, es modifica la norma però es mantenen els índexs.

Sòl urbanitzat: LS 2/2008 ART. 24.1 EN RELACIÓ ART. 12.3 (situacions bàsiques del sòl)

DL 1/ 2005 Llei d'Urbanisme Catalunya: art. 30: SUC; art. 29 condició de solar; art. 27; ser-
veis bàsics urbanístics

Obres il·legals: S'ha de referir a tota l'edificació o una part substancial (no és aplicable per
exemple a una terrassa tancada il·legalment)

Obra ruïnosa: Ha d'existir una resolució; Només és aplicable a la ruïna física? Crec que és
extensible a la ruïna econòmica i urbanística

VALORACIÓ: MRE (mètode residual estàtic) art. 23.1.b) i DT 3a : és d'aplicació la norma ECO
805/2003 art. 40 a 42

Art 23.1.a) : Per determinar el valor edifici en la hipòtesis de la seva total execució, precep-
tua que s'haurà de tenir en compte l'ús i l'edificabilitat efectivament atribuïts a la parcel·la
per l'ordenació urbanística en vigor, fins i tot quan es tracti de VPO.

Terreny qualificat de dotacional públic: No edificable, s'utilitzarà l'edificabilitat mitja i l'ús majoritari de l'àmbit urbanístic en que per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs.

Art. 23.3 LS: Parcel·la sotmesa a rehabilitació o renovació: (DL 1/ 2005, art. 68.2 a) Pla de millora urbana, s'aplicarà l'ús i l'edificabilitat als ja existents i no els assumits pel nou planejament

Valor del sòl: $Au \times Vs$

$Vs = Vv \times (1 - b) - Ci$

Au = Aprofitament urbanístic

Vs = Valor de repercussió del sòl

Vv = Valor promig venda producte acabat (6 mostres homogeneïtzades)

b = Benefici promotor (DT Única ECO 805/2003)

Ci = Suma total costos construcció, comercialització, financers, assegurances, projectes, llicències, honoraris tècnics, aranzels no recuperables

Art. 24.1.c) LS: S'hauran de deduir despeses d'urbanització pendents i/o altres

Art. 24.2.a) LS: El sòl urbanitzat que tingui una edificació executada o en fase d'execució, ajustada a la normativa urbanística vigent, s'haurà de valorar pel Mètode de COMPARACIÓ, valorant-se el sòl conjuntament amb l'edificació existent, prenen com a referència exclusiva l'ús al que efectivament estigui destinat l'edificació, a excepció, que aplicant-se el MRE referit exclusivament al sòl, i per tant sense l'edificació, s'obtingui un valor major, el qual s'adoptarà com a valor aquest últim.

Qualitats del sòl: qualificació urbanística; situació, infraestructures, nivell d'equipaments, tipologies edificatòries, etc.

Per aplicar el mètode de Comparació, les mostres obtingudes per un estudi de mercat, - sis com a mínim-, s'hauran d'homogeneïtzar.

El problema que es planteja és si una oferta és un element de comparació, l'exposició de motius de la LS, diu "el valor del sòl urbanitzat ha d'assolir un valor de substitució que permeti l'adquisició d'altre immoble similar en la mateixa situació", i el qualifica com a valor actualitzat, el que permet l'admissibilitat de simples ofertes, si bé han d'estar degudament contrastades per assolir un veritable valor de substitució.

Amb terrenys que continguin edificis històrics-artístics, es tindrà en compte el valor particular dels elements de l'edificació que li dona el caràcter

Amb edificis en projecte o en curs d'execució, la determinació del valor per Comparació, s'efectuarà per referència a la hipòtesis d'edifici acabat, prenent com a base els preus existents en el mercat a la data de valoració.

Si la parcel·la està sotmesa a una actuació de renovació o rehabilitació de la urbanització, l'ús i l'edificabilitat que s'hauran de tenir en compte per determinar el valor de l'edificació són els ja executats, i no els assumits pel nou planejament (art. 24.3 LS)

5.15 Quadre comparatiu valoració del sòl destinat a infraestructures

DESTINAT A
INFRAESTRUCTURES
art. 29

Llei del sòl 6/1998

SÒL URBANITZABLE

SÒL URBÀ

Normativa:

art 25 LS 6/98 modificat per
Llei 53/2002 de 30/12, art.
104:

- Criteri general valoració
art 29 Llei 6/1998: sòl sense
aprofitament; s'adopta la
mitja ponderada dels aprofi-
taments, referits a l'ús pre-
dominant, del polígon fiscal,
a efectes cadastrals, estigui
inclòs art 32.3. c) Llei 2/2002
(concepte de sòl no urbanit-
zable)

Deducció despeses urbanísti-
ques (art 30 LS 6/98)

STS 9 març i 13 d'abril 2005
(protegir ciutat no es crear
ciutat)

STS 12 maig 1994; 21 gener
1992; o STC 19 desembre 1986

En sòl urbanitzable:
Valor venda producte
acabat: VPO

En sòl urbà edificat:
Valor en venda producte
acabat: Valor mercat

Mètode Residual Estàtic

Llei de sòl

8/2007 i 2/2008

Sòl rural

Sòl urbanitzat

Normativa

art. 21.2 segon paràgraf
- Criteri general de valoració

art. 22.2 segon paràgraf

- Sòl rural

Capitalització rendes

- Sòl Urbanitzat

Residual Estàtic

deducció despeses si procedeix

- Aprofitament urbanístic

art. 23.1. a) *art. 24.1.a)*

edificabilitat mitja i ús
majoritari

Expropiació per vies de fet:

STSJC 31/01/2002, “actuació administrativa sense la necessària cobertura jurídica lesionant drets i interessos legítims de qualsevol classe”

SJCA núm. 1 Girona de 18/1/2007: increment 25 % valor indemnització

Valoració del sòl rural destinat a la implantació d'infraestructures estatals i autonòmica

En base als nous criteris de valorar el sòl es presenta el dubte sobre la vigència de la doctrina jurisprudencial recaiguda sobre els sistemes generals que afecten el sòl no urbanitzable (SNU).

A partir de l'any 1994, la jurisprudència determinava que una obra pública de titularitat estatal podria ser considerada com un sistema general, si aquesta obra “CREA CIUTAT”; si l'obra no crea ciutat, és a dir, infraestructures viàries que no s'integren en la xarxa urbana, el sòl es valora com SNU o SUND.

El Tribunal Suprem, ha vingut exigint sota la legislació del sòl Llei 1992 i de 1998, que per considerar una infraestructura viària autonòmica o estatal com un Sistema General municipal pel qual s'ha d'expropiar el sòl, que la mateixa estigui prevista com a Sistema General en el POUM o PGOU, i no com un sistema general d'interès per tot el territori nacional o autonòmic.

LS 2/2008, Art. 22.2: El sòl destinat a una implantació d'una infraestructura o d'un servei públic d'interès general supramunicipal, amb independència de que els mateixos estiguin previstos per l'ordenació territorial i urbanística com si fossin de nova creació, s'haurà de valorar conforme a la classificació que tinguin els terrenys afectats.

Amb aquesta normativa es corregeix la doctrina jurisprudencial, doncs serà suficient que la infraestructura o el servei sigui d'interès general supramunicipal (Estatol o Autonòmica) perquè el sòl es valori com a Rústic (SNU), estigui o no contemplat en el Pla General.

Únicament si la infraestructura crea ciutat, en els termes esmentats, el valor del sòl (SUD) podrà ser incrementat amb la indemnització de la privació de la facultat de participació en l'actuació urbanitzadora.

5.16 Valoració de la facultat de participar en actuacions d'urbanització

Art. 24 Llei de sòl 8/2007

Art. 25 Llei de sòl 2/2008

Art. 41 i ss. LS/98

Requisits:

- a) Terrenys inclosos en la delimitació de l'àmbit d'actuació i s'hagi completat l'ordenació per poder executar-la
- b) Que l'acte o disposició que motiva la valoració impedeixi l'exercici d'aquesta facultat o alteri les condicions del seu exercici modificant usos del sòl, o reduint edificabilitat
- c) Que la disposició, acte o fet, tingui efectes abans del venciment dels terminis establerts pel seu exercici, o després si l'execució no s'hagués pogut portar terme per causes

imputables a l'Administració

d) Que la valoració no porti causa d'incompliment dels deures inherents a l'exercici de la facultat

Indemnització:

Resultat d'aplicar el % que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística (art. 16.1,b)

Es refereix a l'edificabilitat mitja ponderada, de cessió obligatòria i lliure de càrregues a l'Administració.

Amb caràcter general el % no pot ser inferior al 5 %, ni superior al 15 %

DF 1a. 3.b) En Ceuta i Melilla: el % serà del 15 % i es podrà incrementar fins 20 %

a) A la diferència entre el valor del sòl en situació d'origen i el valor que li correspondria una vegada acabada l'actuació quan s'impedeixi l'exercici de la facultat

b) A la disminució provocada en el valor que li correspondria al sòl si estigués acabada l'actuació, quan s'alterin les condicions de l'exercici de la facultat

Incidències sobre la facultat de participar en actuacions de nova urbanització (LS8/2007 art. 25.1.a) i 14.2)

Aquest és un altre supòsit, que trenca el principi rector del nou sistema de valoració de dissociar la classificació del sòl i la seva valoració, igual - com en el cas de les expectatives urbanístiques ja esmentades -, doncs l'article 25 TRLS preveu un criteri de valoració aplicable tant a l'expropiació com a supòsits de la responsabilitat patrimonial en l'àmbit urbanístic, que indemnitzi la impossibilitat d'exercici de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització, regulada en l'article 14.1.a), que permeti transformar un sòl rural en sòl urbanitzat, o la restricció d'edificabilitat o usos.

El supòsit de fet requereix, en base a l'article 25.1.a) i 14.2 TRLS, que el sòl estigui classificat d'urbanitzable delimitat, o que estigui aprovat i publicat el planejament derivat i els instruments de gestió per iniciar les obres d'urbanització, o s'iniciï la seva expropiació en els termes previstos en la legislació autonòmica, com per exemple, l'obtenció anticipada de terrenys destinats a sistemes generals (art. 150 Llei d'Urbanisme: ocupació directa)

En segon lloc, requereix, que l'inici de l'expedient expropiatori o la disposició administrativa, o acte administratiu, que modifiqui tals condicions d'exercici, o impossibiliti el seu exercici, que generin la responsabilitat administrativa, tinguin lloc amb anterioritat a l'inici material de l'actuació urbanitzadora (es justifica mitjançant acta notarial o Administrativa que doni fe de l'inici de les obres) en els termes de l'article 14.2 LS, i del venciment dels terminis per la seva execució establerta en la legislació autonòmica. Si se superen aquests terminis, també es podria aplicar aquesta norma sempre que la inexecució no sigui imputable al promotor o propietari.

El valor del sòl urbanitzable delimitat, es valorarà pel mètode de capitalització de rendes, (sòl rural), incloses les expectatives urbanístiques, afegint-se la indemnització corresponent a la modificació o supressió de la facultat de participar en l'actuació urbanitzadora, que d'acord amb l'article 24.2, vindrà quantificat per l'aplicació del percentatge d'edificabilitat que hagi de cedir-se obligatòriament i gratuïtament a l'Administració actuant, (Catalunya: 10 %) , bé a la diferència :

S'impedeix l'exercici: Valor urbà - Valor rural

Modifiqui les condicions d'exercici: Minoració que correspongui al valor del sòl com urbà

517 Valoració de la iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació

art. 25. Llei de sòl 8/2007, art. 26 Llei 2/2008; art. 44 LS/1998

1. Condicions: Esdevinguin inútils per efecte de la disposició o acte que motivi la valoració, les següents despeses i costos es taxaran pel seu import incrementat per la taxa lliure de risc i la prima de risc.

- a) Per l'elaboració del projecte/s tècnics dels instruments d'ordenació i execució que siguin necessaris per legitimar l'actuació l'urbanització, edificació o conservació o rehabilitació de l'edificació
- b) L'import de les obres executades i de finançament, gestió i promoció precisos per l'execució de l'actuació
- c) Les indemnitzacions pagades

2. Una vegada iniciades les actuacions d'urbanització aquestes es valoraran en la forma esmentada o en proporció al grau d'execució, sempre que l'execució que es desenvolupi sigui d'acord amb els instruments que legitimen i no hagi transcorregut els terminis establerts. El grau d'execució se li assignarà un valor entre 0 i 1, que es multiplicarà:

- a) A la diferència entre el valor del sòl en situació d'origen i el valor que li correspondria una vegada acabada l'actuació, quan la disposició que motivi la valoració impedeixi acabar-la
- b) A la disminució provocada en el valor que li correspondria al sòl si estigués acabada l'actuació, quan s'alterin les condicions d'execució, sense impedir que es puguin acabar

La indemnització obtinguda mai podrà ser inferior a l'establerta en l'article anterior i es distribuirà proporcionalment entre els adjudicataris de parcel·les resultants de l'actuació

En el cas que el promotor de l'actuació no sigui retribuït mitjançant adjudicació de parcel·les resultants, la seva indemnització, es descomptarà dels propietaris i es calcularà aplicant la taxa lliure de risc i la prima de risc a la part no percebuda de la retribució

Els propietaris del sòl que no estiguessin al dia en el compliment dels seus deures i obligacions, seran indemnitzats per les despeses i costos a que es refereix l'apartat 1, que es taxaran en l'import efectiu que li correspongui

L'article 26.1 LS2/2008, estableix unes regles de valoració en el mateix sentit que l'article 25.1.a).

La valoració de les despeses i costos que esdevinguin inútils en actuacions d'urbanització, edificació, conservació o rehabilitació, es valoraran pel seu import real, incrementant-se amb una taxa lliure de risc (interès nominal al risc del projecte d'inversió i atenent al volum i grau de liquidesa, la tipologia de l'immoble, característiques i ubicació física) més una prima de risc (informació promocions immobiliàries; avaluació del risc de la promoció tenint en compte el

tipus d'actiu immobiliari en funció ubicació, liquidesa, termini d'execució i volum d'inversió) (Els conceptes vénen regulats en la norma ECO 805/2003, art. 32 i 38.3).

No obstant, el propietari afectat per l'expropiació, o en el supòsit de responsabilitat, no hagués complert els deures i obligacions legals en matèria urbanística fixats per la legislació, la indemnització serà únicament les despeses o costos que hagi tingut, sense increment de cap tipus.

En quan a les obres d'urbanització ja executades, es valoraran pel seu cost real incrementat per la taxa i prima de risc. L'article 25.2 preveu, com a mètode alternatiu, si permet obtenir un valor superior, atribuir de forma motivada al concret grau d'execució un valor entre 0 i 1 que es multiplica a:

S'impedeix l'actuació: a la diferència entre Valor urbanitzat – valor rural

Si altera les condicions sense impedir el seu acabament: Disminució del valor urbanitzat

Art. 26.3 TRLS: En el supòsit de que el promotor no propietari de l'actuació no és retribuït mitjançant adjudicació de parcel·les resultants, en cas d'aplicar-se la figura de l'expropiació, o la responsabilitat patrimonial, la indemnització del seu dret s'haurà de descomptar a aquella que correspongui als propietaris. S'aplicarà la taxa lliure de risc i prima de risc a la quantitat deixada de percebre de la retribució que tingués establerta.

5.18 Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues

LS 8/2007 Art. 26. LS 2/2008 art. 27

1. En defecte d'acord entre els diferents propietaris sobre la valoració del sòl aportat (art. 8.1.c), als efectes de repartiment de beneficis i càrregues i adjudicació de parcel·les resultants, el valor del sòl es taxarà per aquell que li correspondria si estigués acabada l'actuació

2. Propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants, per causa d'insuficiència de la seva aportació, el sòl, es taxarà pel valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació, descomptant les despeses d'urbanització corresponents incrementat per la taxa de lliure de risc i la prima de risc

El sòl aportat (parcel·les resultants) es valora com a sòl urbanitzat (encara que no s'hagi urbanitzat)

Si les obres d'urbanització no arribessin a acabar-se, bé perquè es produís l'expropiació dels terrenys o bé per un supòsit de responsabilitat patrimonial, la indemnització haurà de valorar-se partint del caràcter rural del sòl, incrementat en el seu cas amb la privació de la facultat de participar en l'actuació urbanitzadora i amb les despeses i costos ja realitzats en l'actuació urbanitzadora.

En el supòsit de propietaris que no puguin participar en l'adjudicació de parcel·les resultants d'una actuació d'urbanització per causa d'insuficiència de la seva aportació (art. 139.5 del D. 305/2006 Reglament Llei d'Urbanisme en relació a l'art. 120.1.d) del DL 1/ 2005 Llei d'Urbanisme: la quantia dels seus drets no arribi al 15 % de la parcel·la mínima edificable), el sòl es valorarà pel valor que li correspongui si estigués acabada la urbanització, deduint-se els costos d'urbanització, incrementat per la taxa i la prima de risc corresponent

5.19 Règim de valoració

LS 8/2007 Art. 27. *LS 2/2008 art. 28*

La valoració es realitza, en allò no disposat amb aquesta Llei:

- a) Conforme als criteris que determinen les Lleis de l'Ordenació territorial i urbanística (operacions per l'execució de l'ordenació urbanística i en especial, la distribució dels beneficis i càrregues d'elles derivades)
- b) Criteris de la legislació general de l'expropiació forçosa i responsabilitat de les Administracions públiques, segons procedeixi, en els restants casos

5.20 Expropiació forçosa i responsabilitat patrimonial

LS 8/2007 Art. 28; *LS 2/2008 art. 29* Règim d'expropiacions per raó de l'ordenació urbanística

1.- Es pot aplicar per les finalitats previstes en la legislació de conformitat amb aquesta Llei i la Llei d'expropiació forçosa

2.- L'aprovació dels instruments de l'ordenació territorial i urbanística comporta la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels béns i drets corresponents, quan aquests instruments habilitin per la seva execució i aquesta ha de produir-se per expropiació.

Aquesta declaració s'estendrà als terrenys necessaris per connectar l'actuació d'urbanització amb les xarxes generals de serveis, quan siguin necessaris (paràgraf TRLS)

3.- El justipreu dels béns i drets expropiats es fixen d'acord amb aquesta Llei mitjançant procediment individualitzat o de taxació conjunta. Si hi ha acord amb l'expropiat es pot satisfer en espècie

Quan en la superfície objecte d'expropiació existeixin béns de domini públic i el destí dels mateixos, segons l'instrument d'ordenació, sigui diferent del que va motivar la seva afecció o adscripció a l'ús general o a serveis públics, es seguirà, en el seu cas, el procediment previst en la legislació reguladora del bé corresponent per la desafectació o mutació demanial, segons procedeixi.

Les vies rurals que es trobin compreses en la superfície objecte d'expropiació s'entendran de propietat municipal, a excepció de prova en contra. Referent a les vies urbanes que desapareixen s'entendran transmeses de ple dret a l'Organisme expropiant i subrogades per les noves que resultin de l'ordenació urbanística (TRLS)

4.- L'acta d'ocupació per cada finca o bé afectat pel procediment expropiatori serà títol inscripcible incorporant-se: descripció; identificació conforme legislació hipotecaria; referència Cadastral, i representació gràfica mitjançant un sistema coordenades que s'acompanya a l'acta de pagament o justificant de la consignació del preu corresponent

La referència cadastral i la representació gràfica pot ser substituïda per una certificació cadastral descriptiva i gràfica de l'immoble

La superfície objecte d'actuació s'inscriurà com una o varies finques registrals sense que sigui obstacle la falta d'immatriculació d'alguna d'aquestes finques. En el supòsit d'expropiació d'una part de finca l'assentament en el registre de la Propietat s'identificarà la porció de finca expropiada

Si a la inscripció es detecten dubtes fundats sobre la seva existència, es posarà tal circumstància en coneixement de l'Administració competent, sense perjudici de practicar-se la inscripció

Tindran la consideració de beneficiaris de l'expropiació les persones naturals o jurídiques subrogades en les facultats de l'Estat, de les Comunitats Autònomes o de les Entitats locals per l'execució de plans o obres determinades. (TRLs)

Art. 30 TRLS: Justipreu

Art. 31 TRLS: Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat

Art. 32 TRLS: Adquisició lliure de càrregues

Art. 33 TRLS: Modalitats de gestió de l'expropiació

5.20.1. L'expropiació forçosa (LS 2/2008, art 29)

L'expropiació és aquella institució de dret públic que permet operar transferències coactives de la propietat d'un particular a l'Administració pública, o altre particular, per interès públic, previ pagament de seu valor econòmic (Fernando Garrido Falla: *Tratado de derecho administrativo*, vol II. Madrid 1987).

El dret de propietat, de naturalesa àmplia i individualista, típic del Dret Romà, havia estat incorporat al Codi Civil de 1889; el seu article 348 preceptua "*el derecho de gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las establecidas por las leyes*", i en l'art. 350 del mateix cos legal es reconeix al propietari del sòl la facultat de realitzar en ell les obres, planacions i excavacions, que tinguin per convenient.

Posteriorment la CE, art. 33, reconeix el dret de la propietat privada i a l'herència, però afegeix "*la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes, y nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes*"

La configuració del dret de propietat canvia, doncs, substancialment en funció de les Lleis o normes de dret públic: LEF de 1954; les Lleis del sòl (1956, 1976, 1990, 1992, 1998, 2007, 2008), que desplaça la normativa civil, per la regularització administrativa de la propietat.

La Legislació urbanística ha configurat un dret de propietat estatutari, que determina com diu la STS 6 març 1998 "*... el contenido del derecho de propiedad será en cada momento el que derive de la ordenación urbanística*", és a dir, les facultats pròpies del domini són creació de l'ordenament urbanístic vigent en cada moment; i com diu la STS 15 novembre de 1993 "*... el carácter estatutario del derecho de propiedad, reiteradamente destacado por la jurisprudencia ha venido determinando que el concepto de lesión en el campo del urba-*

nismo haya de definirse atendiendo al momento en que, por cumplimiento de los deberes urbanísticos, el propietario haya ganado los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial”

Amb la Llei 8/1990, de 25 juliol, de reforma del règim urbanístic i valoracions del sòl, i el Text Refós LS/1992, es va introduir el sistema d'adquisició gradual de facultats urbanístiques, en diverses fases: a) dret a urbanitzar; b) dret a l'aprofitament urbanístic i c) dret a edificar i dret a l'edificació; d'aquesta forma, i a mesura que es complien els deures urbanístics dins dels terminis, és patrimonialitzable l'aprofitament urbanístic reconegut pel planejament general. L'esquema es completava en l'aplicació d'un sistema de sanció-expropiació, en els casos d'incompliment de la funció social de la propietat recollida en la CE art. 47; que comportava la disminució de valor patrimonialitzat fins aquell moment del 50 % del justipreu que li pogués correspondre.

La STC 61/1997 reconeix que el legislador estatal “... puede plasmar una determinada concepción del derecho de propiedad urbana, en sus líneas más fundamentales, como, por ejemplo y entre otras, la que disocia la propiedad del suelo del derecho a edificar, modelo éste que ha venido siendo tradicional en nuestro urbanismo”.

Aquesta tesi és la que la LS 2/2008, en el seu article 8, manté, quan lliga el dret de propietat del sòl al destí que aquest tingui d'acord amb la legislació aplicable en cada moment i com diu l'exposició de motius, ja no queda integrat pel dret a urbanitzar. La urbanització es concep com un servei públic que la gestió pot reservar-se a l'Administració o donar-la a privats, siguin propietaris o no del sòl, que en afectar una pluralitat de finques excedeix dels límits propis de la propietat

5.20.2. La causa expropiandi

Las Comunitats Autònomes tenen competències per definir la causa expropiandi, o determinar els diferents supòsits expropiatoris en aquells àmbits sectorials en els que tenen atribuïdes competències exclusives (STC 37/1987) i STC 61/1997: “... la definición de la causa expropiandi..., como hemos reiterado, es una competencia que sigue a la competencia material, aquí reconducible a las de urbanismo” (f.j. 29.a)); “... el Estado carece de competencias para dictar con carácter básico o “pleno” una causa de expropiar cuando no tiene competencias sobre la materia o sector, como en el presente caso ...” (fj nº 30 y 31)

5.20.3. Las finalitats de l'expropiació i concepte d'expropiació per raó de l'urbanisme (LS 2/2.008, art. 29.1)

Normatives: CE art. 33.2; LEF arts. 71 a 75 i 85; LS 98 art. 34; Catalunya art. 104

La inexistència d'una definició legal d'expropiació urbanística, va fer que la jurisprudència definís les expropiacions urbanístiques; a tal efecte, les SSTs 12 febrer i 5 març de 1.990, i 18 febrer 1.992: “... las que se efectúan para ejecutar Planes de Ordenación Urbana en que se expropien bienes y derechos con la finalidad de proporcionar a un determinado sector la necesaria infraestructura... sin que los sean cuando lo afectado no es la ejecución de un Plan de urbanismo antecedente.... Y ello aún cuando el objeto del servicio público a establecer se hallase contemplado en los correspondientes Planes ... puesto que esta circunstancia no califica, por si misma, como urbanística la expropiación llevada a cabo.”.

5.20.4. Els supòsits expropiatoris:

- Expropiacions sistemàtiques: Les que utilitzen l'institut expropiatori com un sistema d'actuació per Polígon d'actuació o unitats d'actuació (art 25.1.a); 29.2 i 34.1.c) LS 2/2008
- L'expropiació aïllada: per obtenir terrenys dotacionals (art. 29.2 i 34.1.a) i també per facilitar l'execució del planejament
- L'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat: es refereix als deures d'edificació i rehabilitació (art 34.1 d) i 36.1)
- L'expropiació de béns per els patrimonis públics de sòl (art 34.1.b)

Arran de les Lleis autonòmiques, tenim a Catalunya:

- Supòsits expropiatoris per raons urbanístiques (art. 104):
Sistema d'actuació per l'execució del planejament urbanístic (arts. 146 a 149)
Per l'execució dels sistemes urbanístics de caràcter públic (arta. 34.8 i 107)
L'expropiació de béns per els patrimonis públics de sòl (art. 154 i 155)
Per raó de falta participació dels propietaris en el sistema de reparcel·lació (Capítol III del títol IV DL 1/ 2005)
Per incompliment de la funció social de la propietat (art. 167 i altres)
Per incompliment deures o condicions imposades als propietaris en els supòsits d'alliberació de béns de l'expropiació (art. 105)
Expropiació per ministeri de la Llei (art. 108)
Ocupació directa (art. 150)
Expropiació forçosa d'habitatges per incompliment del deure de conservació i rehabilitació, art. 40; i "expropiació temporal de l'usdefruit per desocupació permanent de l'habitatge, art 42 (Llei dret a l'Habitatge 18/2007 de 28/12/2007, vigència a partir 9/4/2008)

5.20.5. La legitimació expropiatòria. LS 2/2008, art. 29.2

Normativa: CE art. 33.3; LEF art. 85; LS 6/98 art. 34; Catalunya art. 103.1

Aquest precepte, regula l'element formal de la legitimació expropiatòria de diferent forma que les legislacions del sòl anteriors (LS/76 art. 64.1; LS/92 art. 132 i LS 6/98 art. 33).

De la LS/98, es varen impugnar un total de 39 articles, mitjançant recurs d'inconstitucionalitat, dels quals només dos articles, el 16.1 i el 38, varen ser declarats inconstitucionals per la STC 164/2001, d'11 de juliol. Respecte a l'esmentat article 33, l'AT es va pronunciar favorablement, i a favor de la competència estatal en relació amb l'element procedimental de la legitimació expropiatòria.

L'article 29.2 de la LS 2/2008, es diferencia respecte a la Llei 6/98 en els següents aspectes:

- Fa referència sempre a l'ordenació urbanística i territorial. La legitimació expropiatòria es compta en l'aprovació definitiva i publicació dels Plans d'urbanisme i també els d'Ordenació del Territori
- No fa cap referència als denominats "àmbits de gestió", l'article 33 LS/98 sí que s'hi referia
- La legitimació expropiatòria com element formal. El TS, en sentències 18 gener 1980 i 26 juliol 1993, cataloguen l'expropiació com "*una de las técnicas de ejecución de los planes de urbanización, cualquiera que sea la naturaleza y clase de estos*", el qual dona a entendre que el criteri de la legitimació expropiatòria podria ser en base dels Plans Generals (STS 4 d'abril i 10 juliol 1995); no obstant això, les SSTS 2 d'abril 1986 i 26 juliol 1990, destaquen l'exigència, amb caràcter general, de l'aprovació del Pla Especial o Parcial corresponents als efectes d'obtenir aquesta legitimació.

- Amb la nova regulació legal:

No és necessària la declaració expressa i específica de declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació per part de l'Administració actuant, perquè la simple aprovació i publicació del Pla o de la delimitació de la unitat o el polígon provoca automàticament aquests efectes (STS 28 maig 1997)

La vinculació de l'expropiació amb l'instrument de planejament és total, de forma que si s'anul·lés el Pla, quedaria invalidada l'expropiació (SSTS 18 /4/1995 i 10/12/1996: "*por inexistencia sobrevenida de su causa y con ella, por cesación de la legitimación expropiatòria*")

- El paràgraf segon de l'article 29.2, procedeix de l'article 183 de la LS/92, que fa referència a la legitimació als efectes expropiatoris i es manté vigent incorporat al Text Refós. Tanmateix a la nova Llei s'han incorporat l'article: 210 que es refereix als béns de domini públic i expropiació i l'article 214 que fa menció als beneficiaris de l'expropiació, i conformen l'article 29.3 i 4, respectivament del TRLS

5.20.6. Els procediments expropiatoris i el pagament en espècie LS 2/2008, art. 30.1

Normativa: LEF arts. 15 a 19, 85, i 125; LS/92 arts. 222 i 224; LS/98 art. 36; DL 1/90, de 12 juliol (Catalunya) arts. 98.3 i 189.; i DL 1/ 2005, de 26 juliol, Llei d'Urbanisme art. 107 "procediment taxació conjunta i art. 108 "expropiació per ministeri de la Llei"

Expedient individualitzat i taxació conjunta. La LS/92 va permetre l'elecció de procediment tant en àmbits sistemàtics com asistemàtics; amb la LS 2/2008 es manté el mateix criteri. No obstant això, algunes normatives autonòmiques remetien al procediment de taxació conjunta en actuacions de caràcter sistemàtic.

El procediment tipus en expropiacions urbanístiques és el de taxació conjunta, aquest procediment venia regulat en l'article 202 RGU/78. Cal recordar aquí que l'article 38 (taxació conjunta) de la LS/98 va ser declarat inconstitucional per la STC 164/2001

Resten en vigor de la LS/92 l'article 222 relatiu al pagament del justipreu, i l'article 224 que fa referència a l'adquisició lliure de càrregues, que d'acord amb la Disposició final segona LS/92 tenen caràcter de ple (competències exclusives del Estat d'acord amb l'article 149.1 i 18 de la CE).

El pagament del justipreu expropiatori en espècies: Segueix el mateix contingut que la LS/76, art. 113 i LS/98, art 37. que sense el previ acord expropiatori no era possible efectuar el pagament en espècie; i se separa del contingut de la LS/90 i LS/92, art. 217, que permetia el pagament en terrenys sense l'expressa conformitat de l'expropiat, amb l'única excepció de que els terrenys a adjudicar estiguessin situats en una àrea de repartiment diferent d'aquella en la que es trobava el bé expropiat

El tribunal Constitucional, en la Sentència 61/1997, de 20 de març, va determinar l'ocupació directa (Llei d'Urbanisme de Catalunya: art. 150), com "*una singular modalidad expropiatòria*" amb pagament en espècies. Aquesta tècnica consisteix en l'obtenció de terrenys qualificats de dotacions públiques, mitjançant el reconeixement al propietari del dret d'integrar-se en una unitat d'execució amb excés d'aprofitament real, no venint regulada en les normatives autonòmiques el consentiment del propietari. Aquesta tècnica era contemplada per l'article 203 de la LS/92, no declarat inconstitucional per la STC 61/97 però sí derogat per la LS 6/98, per ser contradictori amb l'article 37 que sí exigia el consentiment del propietari.

La Llei 2/2008 no compta amb cap referència als terrenys que han d'adjudicar-se en pagament de l'expropiació, aspecte que sí es regula en algunes normatives autonòmiques. A falta de normativa específica s'aplicarà l'article 208 del RGU/78 amb caràcter de supletori

El pagament en espècie consisteix en:

Oferiment de l'administració per escrit i acord del particular expropiat també per escrit
Comunicació per part de l'Administració de la decisió adoptada en un termini 15 dies a partir de l'oferiment

Acta administrativa fent constar les circumstàncies de la finca i el valor assignat en l'acord del justipreu

Pagament consistent en l'entrega de la nova finca, lliure de càrregues, una vegada finalitzada la urbanització, atorgant-se escriptura pública en la que es farà constar la transmissió de la titularitat de les parcel·les

Si el propietari afectat no estigués d'acord amb la valoració de la nova finca, pot recórrer a Catalunya al Tribunal d'Expropiació, en cas d'obtenir un pronunciament favorable podrà exigir de l'Administració la diferència en metàl·lic.

En cas de mutu acord en el preu no serà d'aplicació l'article 47 de la LEF; és a dir, el 5 % de premi d'afecció (art. 26 del REF i SSTs 13 juliol 1987 i 20 gener 1989), però sí que pot ser exigible com a compensació moral per la privació "forçosa" del bé del propietari (SSTs 19/10/1994 i 28/10/1995)

5.20.7. Ocupació i inscripció en el Registre de la Propietat (LS 2/2008, art. 31)

Normativa: LEF arts. 50 a 53; REF arts. 51 i 62.4; RLH arts. 32, 45 i 62.4; RD 1.093/1997 arts. 22 a 28; LS/76 art. 140.1; RGU/78 arts. 209 i 210; LS/92 arts. 223 i 224; LS/98 art. 39; DL 1/90, de 12 juliol (Catalunya) arts. 191 i 192;

Títol inscripció: Una vegada efectuat el pagament o consignació del justipreu, el títol serà l'acta d'ocupació de cadascuna de les finques expropiades.

Procediments:

Taxació conjunta: Pagament o consignació d'acord amb la valoració efectuada per l'òrgan competent

Taxació individualitzada: La fixada definitivament en via administrativa, aquesta s'acaba amb la resolució del Tribunal Econòmic de Catalunya. RD 1.093/97 art. 26.3: El preu a pagar és el fixat per l'Administració actuant en la privació definitiva del projecte. El Registrador de la Propietat posarà la següent nota marginal en la inscripció de la finca "es practica sense perjudici dels drets del particular de la finca d'origen per ser revisada en el procediment administratiu o jurisdiccional la quantia definitiva pagada o dipositada."

Requisits de l'Acta:

Descripció de cada finca o béns afectats per el procediment expropiatori

Identificació conforme a la llei hipotecària

Referència Cadastral i representació gràfica mitjançant sistemes de coordenades.

Possibilitat de substituir-la per certificació cadastral descriptiva i gràfica

Amb inscripció conjunta: plànol de la finca RD 1.093/97 art. 24.2.c)

Inscripció de la finca afectada com una sola finca o vàries (RD 1.93/97 art. 24)

Si l'Administració adopta la inscripció individualitzada de les finques registrals: el títol inscripció serà Acta d'ocupació i pagament

Si adopta la inscripció conjunta, el títol serà la certificació resolució administrativa Dades que haurien de constar:

Referència de les finques expropiades que formin les resultants i els seus titulars

Plànols de les finques

Data d'aprovació definitiva del projecte expropiatori

Relació de publicacions procedents

Indicació que s'han fet les notificacions personals als titulars de domini i càrregues que constin en la certificació (RD 1.093/97 art. 25)

La no immatriculació d'una finca:

Normativa: LS/76 art. 140.1; RGU/78 art. 209.1; LS/92 art. 223.1; LH art. 20

No comporta cap obstacle, ve regulat pel principi de tracte successiu (LH art. 20)

Nota marginal posterior a l'expedició de la certificació de domini i càrregues

D'acord amb l'art 31.1 tercer paràgraf de la LS 2/2008, la finalitat és identificar la porció de terreny expropiada si l'expedient no afecta a la finca en la seva totalitat, es persegueix el principi de seguretat jurídica

Aparició de terrenys o tercers no tinguts en compte a l'expedient expropiatori una vegada acabada aquesta

La LS 2/2008, art. 31.2, d'igual redactat que la LS 8/2007 art. 28.4 últim paràgraf, reproduïx l'article 39.2 LS6/98 que a la vegada el deroga: *"Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenuta en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción."*

La LS 2/2008, art. 32, incorpora l'article 224 LS/92: Finalitzat l'expedient i aixecada acta d'ocupació, l'Administració adquireix la finca lliure de càrregues i no s'admet l'acció interdiccional o real contra la mateixa tant aviat hagi estat inscrit el seu dret.

Qüestions que es poden plantejar:

Apareguin finques o drets no tinguts en compte que disposin amb anterioritat a la inscripció registral:

RD 1.093/97 art. 28: La nota al marge de l'última inscripció de domini es cancel·larà per caducitat transcorregut 1 any des de la seva data. Per això serà necessària la sol·licitud de l'Administració actuant acompanyada de document que els titulars han estat degudament compensats, prèvia tramitació del corresponent expedient

Apareguin tercers interessats no tinguts en compte:

LS/92 art. 224.3: Poden exercir accions per percebre el justipreu o indemnitzacions

L'Administració d'ofici o instància de part o del Registrador, sol·licitarà que es practiqui la corresponent cancel·lació, però haurà d'iniciar expedient complementari on s'inclourà els fulls d'apreuament.

Apareguin tercers no tinguts en compte i havent-se pagat el justipreu als titulars registrals:

LS/92 art. 224.5: Només podran dirigir acció contra aquest i mai contra l'Administració si els mateixos no haguessin comparegut en temps hàbil durant la tramitació

Inscripció de servituds: LS 8/2007 Disposició derogatòria deixa en vigor art. 211.3 LS/92, i el TRLS art. 32.5 l'incorpora.

La constitució, modificació, o l'extinció forçosa de les servituds seran inscripcionables en el Registre de la Propietat en la forma prevista per les actes d'expropiació

Modalitats de gestió de l'expropiació: art. 33 TRLS, incorpora l'article 213 de la LS/92 de forma plena.

5.21 Supòsits de reversió i de retaxació

LS 8/2007 Art. 29. LS 2/2008 art. 34

1.- Si s'altera l'ús que motiva l'expropiació de sòl, en virtut de modificació o revisió del instrument d'ordenació territorial i urbanística, procedeix la reversió, a excepció de:

- a) Que l'ús dotacional públic que hagués motivat l'expropiació hagués estat efectivament implantat i mantingut durant vuit anys, o bé que el nou ús assignat al sòl sigui igualment dotacional públic
- b) S'hagués produït l'expropiació per la formació o ampliació d'un patrimoni públic de sòl, sempre que el nou ús sigui compatible amb els fins d'aquest
- c) Haver-se produït l'expropiació per l'execució d'una actuació d'urbanització
- d) Haver-se produït l'expropiació per incompliment dels deures o no aixecament de les càrregues pròpies del règim aplicable al sòl conforme a la Llei
- e) Qualsevol dels restants supòsits en que no procedeixi la reversió d'acord amb la Llei d'Expropiació Forçosa

2.- En els casos de l'apartat 1 c)

a) Procedeix la reversió, quan hagi transcorregut deu anys des de l'expropiació sense que la urbanització s'hagi acabat

b) Procedeix la retaxació quan s'alterin els usos o l'edificabilitat del sòl, en virtut de modificació de l'instrument d'ordenació territorial i urbanística que no s'efectuï en el marc d'un nou exercici ple de la potestat d'ordenació, i això suposi un increment del seu valor conforme als criteris aplicats en la seva expropiació. El nou valor es determinarà mitjançant l'aplicació dels mateixos criteris de valoració als nous usos i edificabilitats. Correspondrà a l'expropiat o als seus "causahavents" la diferència entre aquest valor i el resultat d'actualitzar el justipreu

En allò no previst en el paràgraf anterior, serà d'aplicació al dret de retaxació allò disposat pel dret de reversió, inclòs el seu accés al Registre de la Propietat

3.- No procedeix la reversió quan del sòl expropiat es segrega el seu vol o subsòl, d'acord amb l'article 17.3, sempre que es mantingui l'ús dotacional públic pel que va ser expropiat o es donin alguna de les circumstàncies de l'apartat primer

Reversió dels béns, TRLS art. 34.1 i 2.a)

Normativa: LEF arts. 54 i 55; REF arts. 63 a 70; LS/76 arts. 67 a 163.2; LS/92 arts. 225 i 226; LS/98 art. 40; LOE DA 5a; Catalunya DL 1/1990, de 12 de juliol, art. 101 i DL 1/ 2005 de 26 juliol art. 103.3

El reconeixement del dret de reversió es condiona a la desviació de la finalitat que va motivar l'expropiació, en relació al principi constitucional que existeix una causa justificada d'utilitat pública i interès social art. 33 CE

La Llei Cambó 24/7/1918: va limitar el dret de reversió als 30 anys des de l'expropiació

La LEF de 1.954, no va sotmetre el dret de reversió a limit temporal ni a condicions efectives d'exercici

La LS 8/1990: va introduir les primeres limitacions al dret de reversió

La LOE va recollir les mateixes limitacions

La Llei 6/98, establia quatre supòsits en el seu article 40

La Llei 2/2008 i la LS 8/2007: manté les limitacions de LS/98 i amplia amb nous elements

Reversió per alteració de l'ús que motiva l'expropiació

No es necessari que el nou ús dotacional públic estigui degudament justificat a l'hora de modificar o revisar el planejament. Element important: la memòria del Pla és per justificar les decisions i determinacions municipals (STS 21/9/1993)

L'exercici del dret de reversió, és la restitució de la indemnització expropiatòria percebuda en el seu dia per l'expropiat, el qual haurà de ser actualitzat conforme a l'evolució de l'índex de preus al consum en el període comprès entre la data d'iniciació de l'expedient del justipreu i la de l'exercici del dret de reversió, a excepció que s'hagin produït canvis en la seva qualificació jurídica que condicionaran la seva valoració; o que s'hagin introduït millores aprofitables pel titular o hagi patit disminució de valors, en aquests casos, es procedirà a una nova valoració del mateix referida a la data de l'exercici del dret.

Art. 55 LEF: El pagament dels drets de reversió s'ha d'efectuar en el termini de 3 mesos des de la finalització de la via administrativa "sota pena de caducitat de reversió"

STS. 26-2-2008 Secció 6a, Sala 3a: *El contenido y alcance propio del derecho de reversión consiste en recobrar los bienes o derechos expropiados –art 54 LEF-, de tal forma que se produzca una restitución in natura de los mismos y, solo de manera excepcional y en cuanto no pueda realizarse el derecho en sus propios términos, cabe la reparación patrimonial mediante la correspondiente indemnización"*

Retaxació dels béns LS 2/2008, art. 34.2.b)

Constitueix una garantia a favor dels propietaris que ja tenen un reconeixement exprés en la LEF.

LEF art. 58: Procedeix la retaxació dels béns si transcorreguts 2 anys des de la determinació definitiva en via administrativa, no s'hagués efectuat el pagament per l'Administració actuant (STS 1/6/1984)

Aquesta retaxació és procedent fins i tot en els supòsits de conveni o fixació del justipreu per mutu acord sense fer-se efectiu el pagament. Es tracta, doncs, d'una nova valoració. Els interessos són sobre el nou preu i a partir de la data que s'hagi sol·licitat la retaxació (STS 15/11/1994)

STS 5-11-2008 Sección 6ª Sala 3ª. *"La denominada retasación interna ha sido rechazada por el TS en multitud de ocasiones, ya que los únicos mecanismos existentes en materia de expropiación forzosa para corregir la descompensación del justiprecio derivada del retraso en la fijación del mismo o en el abono de la cantidad definitiva, son el abono de los intereses de demora a que se refieren los artículos 56 y 57, y la posibilidad de instar, en su caso, la retasación prevista en el artículo 58, todos de la LEF."*

STS 9-12-2008, Sección 6ª Sala 3ª. *"Reconocido el derecho a la retasación, la única cuestión a dilucidar es que valor debe atribuirse al silencio de la Administración. El artículo 58 de la LEF deja pocas dudas a este respecto: una vez comprobada la procedencia de la retasación, hay*

que realizar una nueva valoración del bien expropiado, siguiendo el normal procedimiento de determinación del justiprecio recogido en los artículos 24 y ss. LEF. Esto supone que, a la vista de la hoja de aprecio que el expropiado ha acompañado con su solicitud de reversión, la Administración tiene dos alternativas: bien aceptarla, bien formular su propia hoja de aprecio. En este último supuesto, si el expropiado no está conforme, la administración debe remitir el expediente al Jurado de Expropiación”

5.22 Supòsits indemnitzatoris

LS 8/2007: Art. 30; LS 2/2.008 art. 35; Catalunya DL 1/ 2005: art. 109 “Valoracions i supòsits indemnitzatoris”

Donen dret a indemnització les lesions en els béns i drets que resultin dels següents supòsits:

a) L'alteració de les condicions de l'exercici de l'execució de la urbanització, o de les condicions de participació dels propietaris en ella, per canvi de l'ordenació territorial o urbanística o de l'acte o negoci de l'adjudicació d'aquesta activitat, sempre que es produeixi abans dels terminis previstos pel seu desenvolupament, o transcorreguts aquests, si l'execució no s'hagués portat a efecte per causes imputables a l'Administració

Les situacions de fora d'ordenació produïdes pels canvis en l'ordenació territorial o urbanística no seran indemnitzables, sense perjudici que pugui ser-ho la impossibilitat d'usar i gaudir de la construcció o edificació en aquesta situació durant la seva vida útil (analogia art. 41.2 LS 6/1998)

b) Les vinculacions i limitacions singulars derivades de l'ordenació territorial o urbanística que excedeixin dels deures legalment establerts respecte de construccions i edificacions, o comportin una restricció de l'edificabilitat o l'ús que no sigui susceptible de distribució equitativa (art 43. LS 6/1998)

c) La modificació o extinció de l'eficàcia dels títols administratius habilitants d'obres i activitats, determinades pel canvi sobrevingut de l'ordenació territorial i urbanística (art. 42 LS 6 /1998)

d) L'anul·lació dels títols administratius habilitants d'obres i activitats, així com la demora injustificada en el seu atorgament i la seva denegació improcedent. En cap cas donarà lloc a indemnització si existeix dol, culpa o negligència greus imputables al perjudicat (art. 44.2 LS 6 /1998)

e) *L'ocupació de terrenys destinats per l'ordenació territorial i urbanística a dotacions públiques, pel període de temps que passi des de l'ocupació dels mateixos fins a l'aprovació definitiva de l'instrument pel que s'adjudiquen al propietari altres de valor equivalent. El dret a la indemnització es fixarà en els termes establerts en l'article 112 de la Llei d'expropiació forçosa*

Transcorreguts quatre anys des de l'ocupació sense que s'hagués produït l'aprovació definitiva de l'esmentat instrument, els interessats podran efectuar l'advertència a l'Administració competent del propòsit d'iniciar l'expedient de justipreu, restant facultats

per iniciar el mateix, mitjançant la tramitació del full d'apreuament, una vegada transcorreguts sis mesos des de l'advertència. (TRLR)

Els supòsits indemnitzatoris:

S'encaixen plenament en el règim de responsabilitat de l'Administració pública

La normativa urbanística determina els requisits que han de concórrer perquè neixi la responsabilitat, en allò no previst en els preceptes dedicats als supòsits indemnitzatoris s'aplicarà el règim general contingut en la LRJPAC

La responsabilitat ve regulada per la LRJPAC, Llei 30/1992 modificada per la Llei 4/1999, art 139. "L'administració respon dels danys causats per tot tipus d'activitats jurídiques o materials –legals o il·legals –, siguin per acció o per omissió. La responsabilitat és objectiva independent de tota idea o existència de culpa

Requisits:

El funcionament normal o anormal de l'activitat, fins i tot l'activitat irreprotxable pot determinar responsabilitat a excepció de casos de força major

Nexe causal –relació causa efecte–

Lesió o dany –el dany ha de ser antijurídic, i en conseqüència no existeix obligació de suportar per part de l'Administrat–

Aplicacions del règim general indemnitzatori

L'incompliment del deure de resoldre en termini, a excepció que operi el silenci administratiu (art. 11.4 LS8/2007)

STS 10-5-1988 "S'ha reconegut el dret d'indemnització per no haver-se redactat un Pla Parcial, impedit l'execució del Pla General i frustrant les expectatives edificatòries; i també en el cas d'anul·lació del planejament.

Supòsits indemnitzatoris normativa aplicable: LS 2/2008 arts. 6.b); 11.4 i 35.

a) La classificació del sòl com urbà:

La LS/98 definia continguts mínims del sòl urbà. Les Comunitats Autònomes han completat aquest requisits.

Jurisprudència: "*debe ser definido en función de la realidad de los hechos sin que se pueda desconocer, en esta materia, la fuerza normativa de lo fáctico*" (SSTS 29/2/1984; 30/1/1991). La classificació constitueix un imperatiu legal que no resta lliure a l'arbitri del planificador, ni del legislador autonòmic.

Podrà constituir un supòsit indemnitzatori si les normatives de la comunitat autònoma defineixen i precisen els requisits que han de concórrer per considerar un sòl urbà.

b) Consulta urbanística

És un efecte i conseqüència de la publicitat dels plans. L'Administrat té dret a la consulta i coneixement de la normativa bé sigui oral o escrita (LS 2/2008 art. 4.c.d)

Una resposta incorrecta constitueix una manifestació de funcionament anormal de l'Administració i serveix de base a una demanda indemnitzatòria, com a conseqüència el projecte i la llicència esdevenen inútils i comporta un nou projecte, i a la vegada es pot donar el cas d'una frustració en l'èxit de la rendibilitat de l'operació. Estaríem davant de la Responsabilitat Patrimonial de l'Administració perquè concorren els requisits de funcionament anormal, dany, lesió i nexe causal. (STS 12/6/1991)

La informació ha de ser facilitada per l'òrgan competent i ha de ser completa, escrita i facilitada en un termini raonable i ha de referir-se al règim i condicions urbanístiques aplicables a una determinada finca.

El dret de consulta ve regulat en l'article 6 b) LS 2/2008, i la poden sol·licitar els propietaris o no dels terrenys en l'exercici de lliure empresa (Dret Constitucional)

La informació ha de referir-se a:

- Criteris i previsions d'ordenació urbana de plans i projectes sectorials
- Obres a realitzar per assegurar connexió de la urbanització amb la xarxa de serveis
- Les obres d'ampliació i reforçament de les infraestructures existents

La informació errònia pot generar un dret indemnitzatori i té lloc:

- Si es denega la llicència
- Si es fa en base a les dades o criteris diferents als continguts en la informació urbanística (art. 6 b)

Quantia de la indemnització: Cost dels projectes, impostos d'obres i taxes, i despeses acreditades (el dret indemnitzatori és a l'empara de l'art. 106 de la CE i desenvolupat per la LRJPAC) STS 7/3/2000 “ *No alcanza a la diferencia de valor de la edificación informada y la que el planeamiento realmente autoriza*”

c) Llicència d'obra i llicència d'obertura

La llicència d'obra autoritza una construcció i la llicència d'obertura és el control preventiu sobre l'activitat a desenvolupar

STS 18/6/1990: “La llicència d'obertura s'ha d'obtenir conjuntament amb la llicència d'obres”. També ve recollit en el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals art. 22.3.

STS 14/7/1998 “ *... cuando en el proyecto de obra se expresa el específico destino de la futura construcción a un establecimiento de características determinadas, es siempre prevalente y condicionante la licencia de apertura y no debe concederse el permiso de obra, sin el otorgamiento de la apertura, toda vez que en estos casos debe primar el destino específico de la construcción*”

L'atorgament de la llicència d'obres sense llicència d'obertura constitueix un supòsit de funcionament anormal de l'Administració que genera responsabilitat.

d) Indemnització per modificació de planejament

Normativa: LS6/98 art. 41; LS 2/2008 arts. 3.1; 8.2 i 35.a)

STS 13/2/1992 “ *El planeamiento es desigualdad, pero desigualdad justificada y motivada*”.

És el “*ius variandi*”, nascut de la necessitat d'adaptació dels plans a les canviants realitats i exigències socials; és la causa, origen i fonament de la major part de les possibles indemnitzacions. Principis bàsics:

- L'interès general o públic: el pla no es traça en funció dels propietaris del sòl, sinó en funció dels ciutadans i de les necessitats col·lectives i correspon a l'Administració decidir perquè ostenta la presumpció de major objectivitat, però no té el monopoli de l'objectivitat, ha d'efectuar publicitat i crear el procés de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió (a Catalunya, art. 8 de la Llei d'Urbanisme)

- Principi de proporcionalitat: La STS 24/11/1982 “*las prerrogativas innovadoras, solo se justifican en beneficio del interés público con respecto al principio de proporcionalidad entre medios empleados y fines perseguidos*”; és a dir, s'ha de fugir de solucions desproporcionades, lesives i inadequades; la forma de demostrar-lo és l'estudi econòmic-financer, en el

que, concretades les finalitats, també han de concretar-se els mitjans quantificats i demostrar la seva viabilitat. STS 4 maig 1990 *“La consecuencia, es que las soluciones, a nivel general e incluso concreto, deben ser racionales”*.

Per això la STS ha declarat no racional l'obertura i ampliació d'un carrer estrangulat o en fons de sac (STS 10 juliol 1988) o localitzar en parcel·la mínima i inadequada un centre sanitari (STS 4 abril 1988).

Control judicial:

El *ius variandi* és de difícil control

És controlable la desviació de poder (STS 17/11/1992); El manifest error de fet (STS 24/11/1992); Vulneració de la legalitat de les Lleis i reglaments. Altres controls STS 8/10/1990: *“Se controlan y son controlables los hechos determinantes, el respeto y vigencia de los principio generales del Derecho, la clasificación del suelo y su corrección y la calificación en cuanto a su coherencia”*.

Requisits per a la indemnització:

En base a la LS/92, les SSTS 10/4/1987; 3/3/1992; i en base a la Llei 2/2008 art. 35 a) es fa referència a que, en el canvi de l'ordenació territorial i urbanística, la possible indemnització resta subjecta tant al planejament general com al derivat.

Els requisits necessaris en base a la Llei 2/ 2008 arts. 7, 8 i 35 a) en relació LS/76 art. 87.1; LS/98 art. 41.1, són els següents:

1. Modificació anticipada;
2. S'hagin complert els deures d'urbanitzar, cedir i l'equidistribució;
3. Que afecti a propietaris que havent complert amb les càrregues no obtinguin els beneficis.
4. Dany consistent en reducció important de l'aprofitament, i la necessitat d'edificar en terminis i no demorar-lo, havent-se complert tots els altres deures.

e) Modificació anticipada:

LS/76 art 87.2; LS/98 art 41.1; La indemnització procedeix quan la modificació es produeix abans dels terminis d'execució (via revisió o modificació planejament) o transcorreguts aquests, si l'execució no s'ha portat a terme per causes imputables a l'Administració.

Per tant, una vegada transcorregut el termini sense executar la urbanització, la modificació o revisió impedeix el dret d'indemnització; a tal efecte la STS 5/2/1991.

Si el termini no està concretat, la STS 15/11/1993 diu *“ hay que entender que en el Plan existe un plazo implícito que abarcará el tiempo razonablemente necesario para su ejecución, lo que justifica una confianza legítima en que el Plan va a mantenerse vigente durante este tiempo. Sólo así puede esperarse que los particulares hagan gastos para su ejecución. Y si la modificación produce antes del agotamiento de dicho plazo implícito, podrá entrar en juego la indemnización derivada de una modificación anticipada.”*

La LS 2/2008, art. 35.a), correspon la indemnització si per canvi de l'ordenació territorial i urbanística es produeix abans dels terminis previstos pel seu desenvolupament.

La Patrimonialització

Per patrimonialitzar cal urbanitzar i equidistribuir, així l'article 7.2 LS 2/2008 preceptua que l'edificabilitat no forma part del contingut del dret de propietat i que només es patrimonialitza i s'adquireix quan es compleixen els deures i càrregues. El dany o lesió es concreta en la pèrdua d'aprofitament.

STS 27/3/1991: *“el derecho del propietario solo se patrimonializa cuando el propietario ha*

cumplido sus deberes y ha contibuido a hacer físicamente posible su ejercicio". STS 15/11/1993: Només quan el Pla ha arribat a la fase final d'execució s'adquireix el dret als aprofitaments urbanístics i, per això, l'alteració del pla implica lesió i crea indemnització.

Casos que es poden donar per la modificació anticipada del planejament:

- Que el nou pla atorgui més aprofitament al terreny que l'anterior ja patrimonialitzat: en aquest cas no correspon, en principi, indemnització. No obstant, pot ser que el canvi de planejament hagi previst uns usos diferents, o tipologies, en relació als originaris, que doni un valor econòmic inferior, i es podria reclamar aquesta diferència de valor
- Que el nou pla atribueixi una edificabilitat inferior al patrimonialitzat: correspon la indemnització
- Supressió total: És a dir, quan el terreny es destina a dotacional públic, el valor econòmic es quantificarà en base a la normativa LS 2/2008, art. 21.1.2 i art. 26.

Jurisprudència STS 6/4/1993 afirma *"la responsabilidad de la Administración por la paralización por mas de 3 años de la tramitación de un proyecto de reparcelación obligando a la Administración a indemnizar por el daño causado."*

STS 21/10/1992 *"No se considera suficiente para imputar responsabilidad a la Administración por la simple pasividad"*, aquesta jurisprudència ja recollia el contingut de l'article 30 LS 8/2007, quan diu *"si l'execució no s'hagués portar a terme per causas imputables a l'Administració"*.

STS 5/1/1990 *"El nexos causal necesario queda roto si no se solicita licencia en plazo una vez patrimonializado el aprovechamiento, de ahí que en este caso, no hay lugar a indemnizar y la razón es que el daño no es imputable a la Administración sino a la inactividad del propietario y a la infracción legal cometida"*.

f) Nul·litat de Pla Parcial

Una vegada aprovat i publicat el Pla, aquest dóna la possibilitat d'actuacions urbanístiques, si es declara la il·legalitat i, per tant, la seva anul·lació, trenca el procés urbanitzador en la situació en que es trobi. A tal efecte, la STS 17/10/1978 *"sobre la base de que un Plan Parcial que transforma suelo rústico en urbano, sirvió de fundamento a adquisiciones y compras de terrenos con expectativas urbanísticas que se vieron frustradas"*.

El TS afirma que no només la revisió anticipada del Pla sinó també la seva anul·lació generen el dret indemnitzatori per reducció de l'aprofitament. El fonament és per la concurrència dels requisits que donen lloc a la responsabilitat Patrimonial de l'Administració, és a dir, funcionament anormal de l'Administració, dany o lesió que pateixen els adquirents dels terrenys confiant en la vigència i legalitat del Pla i el nexes causal. La mateixa STS esmenta diu *"... La aprobación de un Plan Parcial nulo de pleno derecho es un supuesto de funcionamiento anormal de los servicios públicos... Pero el problema fundamental en el supuesto litigioso se refiere a la existencia de una lesión indemnizable. ..."*.

g) Convenis urbanístics

S'han de diferenciar entre els convenis urbanístics de planejament i els de gestió, així la STS 24 juny 2000 diu *"... hemos distinguido entre los denominados convenios de gestión urbanística y los convenios urbanísticos de planeamiento. Mientras que los primeros se dirigen a la gestión o ejecución de un planeamiento ya aprobado y continen, por ello, estipulaciones conformes al mismo, los convenios de planeamiento tienen por objeto la preparación de una"*

modificación o revisión del planeamiento en vigor, la finalidad del convenio de planeamiento es pues, precisamente, la de lograr una modificación futura de la ordenación urbanística existente...”.

La LS 2/2008, art. 11.1, preceptua que els convenis estan subjectes al tràmit d'informació pública, i la DA 9a.1 estipula que correspon al Ple de l'Ajuntament l'aprovació dels convenis que tinguin per objecte l'alteració de qualsevol dels instruments d'ordenació

La STS 15/12/1993 “ *Los convenios no pueden suponer una disposición de la potestad de planeamiento*”.

Però que passa si l'Administració incompleix el conveni signat i aprovat?

La STS 13/2/1992 diu “*sin perjuicio de la posibilidad de indemnizaciones no se puede disponer por vía contractual de la potestad de planeamiento*”.

El Conveni no limita la potestat del planejament que no és susceptible de transacció; art. 3.1 LS 2/2008 i que no és vinculant per l'Administració mentre no es converteixi en Pla.

Si el Conveni no s'incorpora al futur Pla pel seu contingut il·lícit o per no estar en concordança amb l'interès públic es lesiona el principi de confiança legítima i la indemnització ha d'arribar almenys al reembossament de les despeses inservibles o inútils produïdes.

Per contra, si el conveni s'incorpora al Pla i altre posterior el modifica reduint l'aprofitament podrà generar un supòsit indemnitzatori.

No es pot excloure l'exigència de responsabilitat per incompliment de convenis de gestió: SSTs 18/7/1994 i 15/2/1994

Els convenis en matèria de concessió de llicències, establint condicions o gravamens, voluntàriament acceptats només seran viables si són conformes amb la legalitat. Si la llicència atorgada s'anul·la per il·lícita l'Administració haurà d'indemnitzar (STS 5/12/1994).

h) Situació de fora d'Ordenació (LS 2 /2008 art. 35 a segon paràgraf). Catalunya: art. 102 Llei d'Urbanisme.

La STS 2 d'octubre 1991 “ *Por ello el que un inmueble como el de autos, haya quedado fuera de ordenación, no debe convertirse en un motivo casi punitivo –puesto que no estamos juzgando las causas que llevaron a esta situación- impidiendo un aprovechamiento optimo del inmueble, en utilización de una de las facultades del ius domini,*”. Per tant, quan el planejament no permet l'ús ni gaudi de la edificació, la LS admet el dret a ser indemnitzat, és a dir, equival a privar al propietari del contingut del dret de propietat, i d'aquí s'origina el dret a ser indemnitzat

i) La suspensió de llicència (Catalunya: arts. 71 i 72 Llei d'Urbanisme)

Una vegada acordada la suspensió de llicències i publicada aquesta, resten afectades tant les que s'han sol·licitat amb anterioritat i no resoltes –sempre que no es donin els requisits del silenci administratiu positiu –, com les posteriors, mentre duri el període de suspensió de llicències (a Catalunya: 1 any, prorrogable fins un màxim de 2 anys).

La mesura de suspensió no genera indemnització. L'aplaçament del ius edificandi no genera drets indemnitzatoris.

El dret indemnitzatori només es pot exigir quan resti aprovat definitivament i publicat el nou planejament i aquest comporti reducció d'aprofitament patrimonialitzat.

Com a excepció, pot ser indemnitzat el projecte, l'impost sobre obres i construccions i les taxes.

j) Indemnització per vinculacions singulars (LS 8/2007 art. 35.b)

La LS8/2007, aplica els mateixos continguts que la LS 6/1998, en el seu art. 9 s'estableixen els deures, essent els següents:

- El deure de destinar el sòl als usos que no siguin incompatibles amb l'ordenació
- El deure de conservació en les condicions legals
- Seguretat, sanitat, accessibilitat i ornat públic
- Deure de realitzar treballs de millora i rehabilitació fins on arribi el deure legal de conservar
- També els deures sobre el sòl rural

Només pel cas que les vinculacions han de ser suportades per propietaris concrets per satisfer un interès general donarà lloc a ser indemnitzat de forma plena i restablint l'equilibri patrimonial

k) Referent a la conservació

Normativa: LS 8/2007 art. 35 b) que es remet art. 9.1; LS/98 art. 43: Cc art 389 –dret de conservar-; STS 2/2/1992

Deure de conservar per raons tècniques i estètiques: LS/98 art. 19; LS 2/2008 art. 9.1

El contingut del deure és més ampli que l'estricta conservació, ja que no solament es tracta de les obres estrictament necessàries, sinó també les de reparació, reforma, rehabilitació i millora del seu entorn.

El problema que sorgeix és que les Lleis estatals no estableixen els límits del deure de conservar, i, per tant, a partir de quin punt s'inicia el deure de l'Administració d'indemnitzar o de compensar.

STS 13/11/1981 *“La propietaria no debe sufragar más gastos que el que en cualquier caso pudiera determinarse por la obra necesariamente practicable para la simple seguridad de un edificio de los que ninguna especialidad ni condicionamiento de índole artística pudiera afectarle por lo que ha de ser la diferencia económica en más, dimanante de la inclusión en el catálogo del plan. Sufragable por la colectividad a través del Ayuntamiento por su indudable carácter de destinataria del beneficio de su conservación”.*

Són la lleis urbanístiques autonòmiques les que delimiten el límit del deure de conservar; així, a Catalunya, la Llei d'Urbanisme en l'article 190 estableix que existeix ruïna econòmica quan les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges, són superiors al 50% del cost de construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, en quan a la dimensió i ús. Per tant, quan l'edifici està en situació de ruïna física, econòmica o urbanística, significa el límit del deure de conservar.

Amb edificis catalogats, i per tant subjecte a normes sectorials, especialment aquella reguladora del Patrimoni Històric artístic, que és la que majors servituds i vinculacions origina per als propietaris, quan l'edifici està declarat en ruïna, la seva conservació és d'interès públic, i supera el límit de ruïna, en tant que no es pot enderrocar i la col·laboració de l'Administració és obligatòria.

El finançament, en aquests casos és compartit. La propietat fins el deure de conservar (interès privat) i l'Administració la resta per interès públic

l) Referent a l'edificabilitat o l'ús que no sigui susceptible d'equidistribució (Llei 2/2008 art. 35. b)

El dret urbanístic es fonamenta en un principi bàsic que és la justa distribució de càrregues i beneficis, per tant, si existeix equidistribució no es pot parlar de dany individualitzat (LRJPAC art 13.9 "principis de responsabilitat").

La indemnització es produeix si no és possible l'equidistribució, tot i en el supòsit d'un funcionament normal de l'Administració. El requisits són:

- Restricció singular de l'edificabilitat, que signifiqui una desigualtat de tracte amb referència a altres propietaris
- l'impossibilitat de l'equidistribució, bé per no poder incloure dins d'un polígon o Unitat d'execució, o per no poder actuar per la via asistemàtica (STS 9/5/1998)

Cas específic: En la rehabilitació forçosa d'edificis, normalment es condiona l'aplicació de les tècniques equidistributives a la substitució de l'edificació. Quan la restitució és possible no comporta cap problema però quan les normes imposin conservació i manteniment de l'edifici i no es pugui materialitzar l'aprofitament, primer haurà de ser compensat en ajudes fiscals, i si aquestes són insuficients, haurà de ser indemnitzat (STS 25/6/2003).

m) Indemnització per la modificació o extinció de l'eficàcia dels títols per alteració del planejament (LS 2/2008 art. 35 c)

La norma comprèn les llicències, autoritzacions, ordres d'execució, entre altres. El motiu de la modificació pot ser pel canvi del planejament urbanístic o d'ordenació territorial. Hauran de respondre de les indemnitzacions les Administracions que siguin competents (Comunitat Autònoma per modificar el planejament territorial, i Administració Autonòmica i Local en el cas de modificació del planejament urbanístic que dona lloc a l'extinció de la llicència d'obres i d'activitat).

n) Indemnització per alteració de planejament: Llicència sol·licitada

La primera qüestió que es planteja és saber quina normativa és la d'aplicació, la que existeixi en el moment de la sol·licitud de la llicència o la que pugui resultar d'una alteració del planejament en el moment de la concessió. El Tribunal Suprem ha determinat:

En el moment de sol·licitar la llicència: Pla vigent

Si s'atorga dins del termini legal: El Pla vigent a la data de la seva concessió

Si no s'atorga dins del termini legal: El Pla vigent al moment de sol·licitar la llicència

Si no es resol sobre l'atorgament: Silenci Administratiu positiu si s'escau

La modificació del planejament origina a Catalunya durant els dos primers mesos –període de temps per la concessió de llicència- les indemnitzacions següents (STS 18/2/1990)

- La reducció del dret d'aprofitament adquirit
- Les despeses inútils: Projectes, i tots aquells costos invertits per a l'obtenció de l'aprofitament, així com els possibles crèdits obtinguts per construir, possibles perjudicis per vendes realitzades, ...etc.

o) Llicència atorgada per silenci administratiu:

Pot donar-se dos supòsits:

Que l'edificació no s'hagi iniciat:

LS/76: El nou Pla no afectava a les llicències afectades

LS/92: Comporta la revocació de les llicències concedides, i consegüentment produïa indemnització

LS/98: Es declara extingida la llicència amb audiència de l'interessat, si aquesta és disconforme amb el nou planejament, fixant-se les indemnitzacions per reducció d'aprofitament així com tots el perjudicis que justificadament s'acreditin

LS8/2007: No diu res al respecte, però es pot aplicar el mateix criteri que la LS 6/98

Construcció iniciada:

No s'admet la revocació de forma automàtica, però l'edifici resta en la situació jurídica de fora d'ordenació o disconforme amb el planejament. Si l'Administració revoca la llicència, mitjançant expedient amb audiència del titular de la llicència, correspon la indemnització. Els conceptes a indemnitzar són: reducció d'aprofitament, despeses inservibles i perjudicis causats.

p) L'anul·lació de títols administratius, demora i denegació (LS 2/2008 art. 35 d; LS 6/98: art. 44)

La norma vigent estableix no solament l'anul·lació de llicències, sinó també d'altres títols (Llicència d'activitat, ordres d'execució, autoritzacions...), que poden donar lloc a indemnitzacions si concorren els requisits establerts per la LRJPAC, i la pròpia normativa urbanística.

LS/ 1976. art. 232: Només preveia l'anul·lació com a possible causa d'indemnització

LS/1992. art. 240: Incorpora, a més, la demora i la derogació improcedent

LS/1998. art. 44 : Segueix la mateixa línia que l'anterior Llei

LS/2008 art. 35 : Igual que les anteriors (s'exclou la responsabilitat en el supòsits de culpa, dol o negligència greu imputable al sol·licitant

La càrrega de la prova del dol, culpa, ..., correspon a l'Administració: és obligació seva comprovar l'adequació del projecte a l'ordenament jurídic (SSTS 16/6/1984; 30/1/1987)

Per la via de revisió d'ofici de llicències, també és exigible la responsabilitat (STS 2/1/1990).

Però per a què es generi la responsabilitat per anul·lació de llicència, la causa determinant ha de ser una infracció legal clara (STS 20/6/1986)

L'anul·lació de la llicència s'exigeix en base a l'article 142.4 LRJPAC i també per acreditar el dany (STS 2/1/2005)

La indemnització pot arribar a donar-se pels danys morals (STSJ Cantàbria 7/11/2006)

q) Demora per inactivitat de l'Administració

La demora improcedent genera responsabilitat i el deure d'indemnitzar, si no obeeix a circumstàncies objectives (STS 28/10/1997)

En la demora per l'atorgament de la llicència, a vegades la Jurisprudència denega la indemnització per entendre que el perjudicat podria recórrer al silenci administratiu positiu (STS 24/11/1994).

En altres casos la Jurisprudència denega la indemnització perquè no estava acabada la fase de planificació i, per tant, no es podia atorgar la llicència (STS 23/11/2004).

També la passivitat de l'Administració en front a les denúncies presentades per infracció urbanística generen responsabilitat patrimonial de l'Administració competent, així la STS 16/2/1999, examina la passivitat de l'Administració davant de la ruïna d'un immoble.

Com a conceptes indemnitzables, és interessant consultar les SSTS 15 juny 1988 i 30 abril 1991; La STS 20 abril 1986 clarifica el tema de les despeses financeres; i respecte al reintegrament de les despeses d'inversions, les SSTS 5 juny 1989 i 18 d'octubre 1994.

r) La urbanització: deure d'urbanitzar i despeses del procés

La transformació jurídica del sòl s'inicia amb el planejament general, després la tramitació del planejament derivat, i projecte d'urbanització on es detalla la implantació del serveis bàsics urbanístics, i després es tramiten i s'aproven els instruments de gestió i posteriorment s'inicia l'execució material de la urbanització, i una vegada acabada l'entrega de la urbanització a l'Administració actuant. Doncs bé, si durant el procés de transformació i a partir de la publicació del planejament derivat, es modifica el planejament, aquesta decisió pot originar que les despeses d'elaboració dels plans, projectes d'urbanització, constitució junta de compensació, obres d'urbanització, operacions de crèdit concertades, etc... esdevinguin inútils i, per tant, passi a ser una inversió perduda. Si això és imputable a l'Administració genera responsabilitat i, per tant, dret a ser indemnitzat (STS 17/6/1989).

Requisits per poder ser indemnitzat:

Que els deures s'hagin complert dins els terminis reglamentaris

Que s'hagin produït en el compliment dels deures d'urbanitzar i edificar

Tot i que la LS 2/2008, en el seu article 35, no diu res sobre les despeses produïdes pel compliment dels deures bàsics inherents al procés urbanitzador, no vol dir que la Administració no respongui per ells; en aquest cas, ens hem de remetre al seu antecedent art 44.4 de la LS 6/1998 que recollia aquesta qüestió, però sí que fa referència a l'obligació d'abonar les despeses inútils dins el procés urbanitzador en els articles 6.1 b) dret de consulta. 11.4) procediments d'aprovació o d'alteració instruments d'ordenació urbanística. 25 indemnització de la facultat i participar en actuacions de nova urbanització, i 26 indemnització de la iniciativa i la promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació; que a més inclou els criteris de valoració.

s) Dret de transformació del sòl urbanitzable

El dret de la transformació jurídica del sòl és un dret a tramitar pels instruments de planejament i de gestió necessaris per poder urbanitzar, però no te contingut patrimonial fins que no es quantifiqui aquest. Això succeeix en l'aprovació definitiva i publicació del planejament derivat; a partir d'aquí es pot iniciar el compliment dels deures i amb ells el procés de patrimonialització. Una vegada complerts aquests deures, i concretat l'aprofitament es pot plantejar el supòsit indemnitzatori, d'acord amb la Jurisprudència.

5.23 Venda i substitucions forçoses

LS 8/2007 Art. 31 i 32; LS 2/2008 arts. 36 i 37. Procedència i assoldida de la venda o substitucions forçoses

1.- L'incompliment dels deures d'edificació o rehabilitació previstos en aquesta Llei donarà lloc a l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat o l'aplicació del règim de venda o substitució forçosa, sense perjudici que la legislació sobre ordenació territorial i urbanística pugui establir altres conseqüències

2.- La substitució forçosa té per objecte la facultat d'edificació, per imposar el seu exercici en règim de propietat horitzontal amb el propietari actual del sòl

3.- En el supòsits d'expropiació, venda o substitució forçosa previstos en aquest article, el contingut del dret de propietat del sòl mai podrà ésser disminuït per la legislació reguladora de l'ordenació territorial i urbanística en un percentatge superior al 50 % del seu valor, corresponent la diferència a l'Administració

Art. 32. Règim de la venda o substitució forçosa (Art. 37 TRLS)

1.- La venda o substitució forçosa s'iniciarà d'ofici o a instància d'interessat i s'adjudicarà mitjançant procediment amb publicitat i concurrència

2.- Dictada resolució declaratòria de l'incompliment dels deures del règim de la propietat del sòl i acordada l'aplicació del règim de venda o substitució forçosa, l'Administració actuant remetrà al Registre de la Propietat certificació de l'acte o actes corresponents per la seva constància per nota al marge de l'última inscripció de domini. La situació de venda o substitució forçosa es consignarà en les certificacions registrals que de la finca s'expedeixin

3.- Resolt el procediment, l'Administració actuant expedirà certificació de l'adjudicació, que serà títol inscripció en el Registre de la Propietat

4.- En la inscripció registral es faran constar les condicions i terminis d'edificació a que quedi obligat l'adquirent en qualitat de resolutòries de l'adquisició

VENDA I SUBSTITUCIONS FORÇOSES

Normativa : CE art. 33.2; LEF art. 71 i ss.; LS/92 art. 227; Catalunya: arts. 174 i 175 DL 1/ 2005; SSTC 61/1997; 657/1987 i 42/1989

Competència: L'Estat i les Comunitats Autònomes, a tal efecte la STC 61/1997 va afirmar que *"al Estado le es lícito establecer la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la venta forzosa en materia urbanística", però no exclou que "por ley autonómica puedan establecerse, en el ámbito de sus propias competencias, los casos o supuestos en que procede aplicar la expropiación forzosa determinando las causas a expropiar y los fines de interés público a que aquella debe servir"* (STC 37/1987).

D'acord amb la normativa vigent tant l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat com de la venda i substitució forçosa, es limiten a l'incompliment dels deures d'edificació i rehabilitació.

Procediment de la venda o substitució forçosa:

1) Iniciació i tramitació:

Si s'inicia d'ofici, que és voluntari, requereix acord de l'òrgan de l'administració competent o d'instància de part

Les Lleis autonòmiques preveuen la subrogació de la Comunitat Autònoma en els casos d'inactivitat o incompliment dels seus deures per part dels Ajuntaments, sempre prèvia comunicació i determinació d'un termini als efectes que l'Administració local reaccioni S'haurà d'iniciar un procediment en el qual s'hagi declarat l'incompliment del deure urbanístic que es tracti (art 31.2)

Si és a instància de part:

La propietat ha de fonamentar davant l'Administració que no ha complert amb els seus deures urbanístics

Adjuntar una memòria valorada de les obres precises, un avantprojecte de les mateixes i un document que determini les garanties que s'ofereixen a l'Administració, en relació amb la seva execució.

2) Audiència al propietari

3) Resolució de l'Administració declarant l'incompliment

L'incompliment d'algun dels deures urbanístics, habilita a l'Administració per incloure la parcel·la o solar en el Registre Municipal de Solars i edificacions ruïnoses, i en el cas que no existeixi, es pot aplicar l'execució forçosa.

Els deures són: El d'edificar sobre solar, o amb edificació deficient, inadequada o declarada ruïna; i el deure de rehabilitar

Les conseqüències de la inscripció en el Registre de solars sense edificar:

Catalunya: arts. 229 a 233 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, i del Reglament de la Llei d'Urbanisme

6

Altres valoracions

6.1 Valoració d'edificacions

NORMATIVA CADASTRAL. RD 1.020/1993. NORMA 12.

- VALOR DE REPOSICIÓ NET:

$$VRN = VRB \times Cd \times Cc = Cc \times lh \times llo \times la \times (1 - Cd) \times Cc$$

Cc = Cost construcció intrínsec

lh = Honoraris tècnics i direcció facultativa, control qualitat, estudi seguretat salut,

llo = Llicència d'obres

la = Aranzels no recuperables: escriptura terreny; obra Nova

Cd = coeficient depreciaió norma 13

$$Cd = [(1 - 1,5) \times d / u \times c \times 100]^t \quad d = 1 - (t - 35) / 350$$

Sent: u = Ús predominant edifici (> 66%)

c = Qualitat edificatòria

t = Temps; anys transcorreguts des de la seva construcció

No obstant, quan al llarg de la vida de l'edifici es realitzen obres de millora, o rehabilitació, per obtenir el coeficient de depreciaió, procedeix calcular l'**Edat Efectiva**, per mitjà de la següent fórmula algebraica:

$$Ee = Er - (Er \times Cr / Ca)$$

Sent: Ee = Edat efectiva edificació Cr = Cost reparació edifici

Ca = Cost edifici abans de reposició –exclòs el sòl- Er = Edat real edificació

Així mateix, es pot efectuar el càlcul del coeficient de depreciaió en base a la següent fórmula (Circular 9.06/1.990 del Centre de Gestió Cadastral i Cooperació Tributària):

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times I$$

Sent: Fa = Data antiguitat

Fr = Data reforma

Fc = Data construcció

I = Coeficient de reforma

Coeficients de reforma:

Rehabilitació integral 1

Reforma mitja 0,50

Reforma total 0,75

Reforma mínima 0,25

Edificis amb ús predominant: La superfície edificada sobre rasant destinada a un ús determinat és igual o superior al 66% de la superfície total sobre rasant.

En el cas d'edificis no destinats a un ús determinat, la vida útil màxima s'obté ponderant els terminis màxims assenyalats per cada ús en funció de la superfície destinada a cadascun dels usos

Coeficient de conservació

OM 30/11/94: La depreciaió funcional es calcularà deduint del CRB (cost de reposició brut), exclòs el valor de mercat del sòl, el valor dels costos i despeses necessàries per adaptar l'edifici als usos als que es destina.

D 1.020/93 i OM 28/7/89 (aquesta última derogada): estableix els següents coeficients per l'estat de conservació de l'edifici:

Normal: edificis que independentment de la seva antiguitat no necessiten reparació = 1

Regular: Construccions que presenten defectes permanents sense que comprometin les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat = 0,85 - 1

Deficient: Edificacions que precisen reparacions de relativa importància compromentent les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat = 0,50 a 0,85

Ruïnós: Construccions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna = 0 a 0,5

6.2 Valoració d'arrendaments urbans

Lleis d'arrendaments urbans:

D. 4.104/1964, de 24 de desembre, vigència 30 desembre 1964: Pròrroga forçosa

RDLei 2/1985 (decret Boyer), de 30 de abril: Supressió pròrroga forçosa

Llei 29/1994, vigència 1/1/1995: Mínim 5 anys

- Justipreu dels drets d'arrendaments:

En base Llei 1.964 i Decret Boyer:

Normativa: RGU 1987. art. 137; LEF art. 43

Jurisprudència: SSTs 21/2/1995; 4/5/1987; 27/11/1984 : diferència de rendes capitalitzades al 10 %

Nota.- En aplicació del Decret Boyer i sense pròrroga forçosa, el càlcul es referirà al temps pendent de contracte

En base Llei 29/1994

Fórmula de capitalització: $V_c = R / i \times ((1 - (1 / (1 + i)^n))$

Nota: Si el període de temps del contracte és superior a 15 anys, la diferència de valor és escassa amb la capitalització al 10%, però per temps curts (dos, tres anys) sí que existeixen diferències importants; això és deduïble de l'aplicació de la fórmula (R = diferència de rendes; i = taxa anual mínima segon ús; n = temps pendent en anys)

6.3 Valoració d'arrendaments rústics

Lleis d'arrendaments Rústics i normativa:

Llei 1.980 art. 100.1

Llei 1/1992; art 4.1 arrendaments rústics històrics

Llei 49/2003, de 26 de novembre. DA 2a.

LEF arts. 44: 47 i 52;

Jurisprudència STS 25 octubre 1978

Nota.- La DA 2a de la Llei 49/2003 coincideix amb l'article 100.1 de la Llei 1980

- Justipreu dels drets d'arrendaments:

Llei 1.980 i 49/2003:

- Expropiació sense canvi de classificació de sòl (no urbanística):
- 1 renda anual actualitzada + 1/4 part de la renda anual per any que quedi de contracte + despeses i millores + dret d'exigir expropiació total finca + collites pendents + danys d'explotació + indemnització per canvi de residència + premi d'afecció (5 %) sobre tots els conceptes
- Expropiació amb canvi de classificació de sòl (urbanística):
- 1 / 12 part del valor del terreny valorat com a sòl no urbanitzable (amb limitacions)

Llei 1/1992:

L'arrendatari té dret a 1/3 part del valor de la finca

6.4 Valoració de drets reals

Normativa d'aplicació:

- LS 8/2007: art. 21.4
- LS 6/1998: art. 32
- LEF: art. 42
- RDL 1/1993: Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, art. 10 (impost sobre drets reals)
- ECO 805/2003, modificada per EHA/3011/2007 de 4 d'octubre

Nua propietat: Valor del bé - valor de l'usdefruit.

Usdefruit vitalici: RDL 1/1993, de 24 de setembre; art. 10: 70% del valor real del bé per usufructuari fins a 20 anys d'edat, deduint 1% per cada any que passi. Mínim 10% del valor real del bé i ECO 805/2003, art. 56.

Usdefruit temporal: RDL 1/1993, art. 10: 2% per cada any x Valor bé; màxim 70%.

Ús i habitació: RDL 1/1993: 75% del valor de l'usdefruit (vitalici o temporal).

Drets reals de garantia: RDL 1/1993, art. 10: Capital garantit / capital + 3 anys d'interessos.

Dret de superfície: OM 30/11/1994: Valor de l'immoble - (Quantitats actualitzades a pagar en el futur pel superficiari + valor actual de reversió de l'immoble en el moment d'acabar-se la concessió o el dret de superfície).

Mètode de càlcul: Capitalització, apartat III 1 de l'annex 2. OM 30/11/1.994 i ECO 805/2003, article 53.

El projecte de Llei del sòl, (Estat) també legisla sobre el dret de superfície

Censos: Llei 6/1990, de 16 de març, de censos: art. 16; i DT 4a. Derogada per Llei 5/2006 de 10 de maig Codi Civil Catalunya art. 565.1 i ss. i DT 13 i 14

Cens domini directe: DT 4a.4 b).. màxim 2 laudemios; 1/ 40 d'un laudemi per any des de l'última transmissió i art. 16 laudemi2 %.

Cens Nua percepció: DT4a. 4.a) en defecte de percentatge, el 3%.

Concessions administratives: art. 41 LEF: Capitalització amb interès legal dels rendiments líquids de la concessió dels 3 últims anys, tenint en compte el termini de reversió; veure RDL 1/1993, art. 13 i ECO 805/2003, art. 54.

Servituds: OM 30/11/1994: Indemnització per danys al predi dominant per la seva extinció. Ordre ECO 805/2003, art. 55.

6.5 Valoració d'una activitat o negoci

Es poden donar dos supòsits:

Trasllat del negoci o activitat

Cessament del negoci

Normativa

- Cessament del negoci : Capitalització al 8% o 10% dels beneficis mitjos anuals de la indústria, calculats pel promig dels beneficis nets dels últims tres anys anteriors a l'any corresponent a la data de valoració – declaració de la renda- (SSTS 16 de juny de 1980; 12 de juny 1981 i 6 de juliol de 1981; 12 desembre 1997)

- Trasllat negoci: Real Decret de 20 de desembre de 1990, pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat, en la regla 6a.b), de la seva part V
STS 18 maig 1995

Premi d'afecció: 5 %. LEF : art. 47

Cas específic: Activitat no legal ni legalitzable en finca expropiada

Sembla que en principi no s'admet indemnització, però la STS del 4 de març de 1995, afirma que no pot privar-se de l'exercici d'una activitat sense que la beneficiària aboni el procedent perquè seria contrari a l'art. 33.3 CE; 349 Cc i arts. 1, 25 i 52.7 de la LEF.

La STS 4 febrer 1995 "la privació d'un element patrimonial amb un determinat valor intrínsec, qualsevol que sigui la seva naturalesa, destí i funció, ha d'ésser adequadament indemnitzat al seu propietari"

Trasllat de negoci

Conceptes a valorar:

a) Despeses de nou establiment:

- Honoraris professionals dels estudis previs de localització, etc.
- Despeses de viatges, i altres per estudis previs de naturalesa tècnica i econòmica
- Publicitat i llançament
- Captació, ensinistrament i distribució de personal, ocasionats per motiu de l'establiment

b) Despeses de trasllat de material

- Valor de les instal·lacions no susceptibles de trasllat
- Desmuntatge de mobiliari i altres estris
- Càrrega d'estris, útils del negoci i elements recuperables
- Transport; descàrrega; Muntatge i reinstal·lació dels elements recuperables
- Col·locació d'estris i útils de negoci
- Deteriorament o pèrdua d'existències a causa de trasllat.

c) Despeses d'obertura

- S'inclou: Honoraris facultatius d'Arquitecte i Aparellador o Arquitecte Tècnic, i Enginyer, per les obres de l'adaptació i Enginyer, per les obres de l'adaptació i condicionament del nou local.

- Taxes municipals; Llicència d'obertura
- d) Despeses d'instal·lació en el nou local
 - Escomeses: d'aigua; clavegueram; d'energia elèctrica; de gas; sortida de fums i gasos; telèfon; i de FM i TV, si s'escau.
- e) Despeses de substitució
 - Obres de condicionament del nou local
 - Reparació i instal·lació dels elements de producció aprofitats
- f) Indemnització per pèrdua de beneficis:
 - Es computa en funció del benefici anual del negoci traslladat, referit a la mitja de tres anys anteriors (STS 11/7/1984: termini mínim 1 mes; STS 6/10/1986: termini major; STS. 22/4/1983: 15 dies)

Davant la impossibilitat d'acreditació fefaentment de la concreta renda líquida derivada de l'explotació del negoci, es va substituir aquella pel salari mínim interprofessional (STSJC núm. 1.000 de 28 novembre de 1995)

- Per pèrdua de clientela fins que es normalitza en comparació amb l'anterior situació (STS 28/6/1985: La indemnització per pèrdua de clientela no queda inclosa en els perjudicis per inactivitat comercial)

- Per pèrdua de beneficis per cessament de producció i venda durant el temps de trasllat i instal·lació (paralització d'activitats o lucre cessant)

- Despeses de publicitat per recuperar la clientela

g) Indemnització al personal.

- Import dels salaris i quotes de la Seguretat Social del personal del negoci durant la paralització d'aquest. S'abonen les quantitats corresponents al número de treballadors que tingui el negoci que es trasllada, en funció dels sous que aquests percebin i del temps de duració del canvi de domicili.

- Despeses de desplaçament dels treballadors de l'empresa (Convenis laborals del sector de l'activitat en concret)

h) Perjudicis per majors despeses de càrrega i transport de les mercaderies objecte del negoci, derivats de la situació comercial eventualment inferior al nou local respecte a l'anterior.

Bibliografia

Derecho urbanístico Manual para Juristas y Técnicos 6ª edición. El Consultor Ricardo Santos Diez y Julio Castelao Rodríguez.

Estudio integral de las expropiaciones urbanísticas. Thomson Aranzadi.
Juan Ramos Fernández Torres.

Ley de suelo. La Ley. El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados

Revista Práctica Urbanística. La Ley.

La valoración Inmobiliaria teoría y práctica. Pere Gonzalez Nebreda; Julio Turmo de Padura; Eulalia Villaronga Sánchez. La Ley. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España y Unión de Arquitectos i Forenses de España.

Annex

Exemples de càlcul de cessió d'aprofitament urbanístic en base a la modificació de la Llei d'Urbanisme de Catalunya pel Decret 26/2009 de 23 de desembre, i en concret els articles 43, 45 i 94.6.

Cessió d'aprofitament en SUD i SUNC (10 %)

art. 45 i 43 DL 1/2005

Suposem una finca 1 Ha.

Usos admesos planejament: plurifamiliar i comercial

El Pla parcial aprovat definitivament concreta els següents paràmetres:

Cessions segons art. 65:

- Zones verdes: 20 m² s/100 m² st. Mínim 10 % sector

- Equipaments: 20 m² s/100 m² st. Mínim 5 % sector

Dades Pla Parcial:

- Vials: 23 % sector

- Serveis tècnics

- Edificabilitat habitatge plurifamiliar: 0,5m² st/m²s

- Edificabilitat terciari: 0,4m² st/m²s

- % sòl habitatge: 80 %

- % sòl terciari: 20 %

- Aprofitament : 10 %

Edificabilitat mitjana: $0,5 \times 0,8 + 0,4 \times 0,2 = 0,4 + 0,08 = 0,48 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$

Edificabilitat total sector: $10.000 \text{ m}^2\text{s.} \times 0,48 \text{ m}^2 \text{ st}/\text{m}^2 \text{ s.} = 4.800 \text{ m}^2\text{st.}$

Cessió: Z. Verdes: $20 \text{ m}^2 \text{ s}/100 \text{ m}^2 \text{ st} \times 4.800 \text{ m}^2\text{st} = 960 \text{ m}^2\text{s.}$

Mínim 10 % : $10.000 \text{ m}^2\text{s} \times 10 \% = 1.000 \text{ m}^2\text{s.}$

Equipaments: $20 \text{ m}^2 \text{ s} / 100 \text{ m}^2\text{st} \times 4.800 \text{ m}^2\text{st} = 960 \text{ m}^2\text{s.}$

Mínim 5 % : $10.000 \text{ m}^2\text{s} \times 5 \% = 500 \text{ m}^2\text{s.}$

Serveis tècnics: - dipòsit d'aigua- 740 m²s.

Vials: $23 \% \times 10.000 \text{ m}^2\text{s} = 2.300 \text{ m}^2\text{s.}$

Total sòl públic 5.000 m²s.

Total sòl privat 5.000 m²s.

Sòl habitatge plurifamiliar: $80 \% \times 5.000 \text{ m}^2\text{s.} = 4.000 \text{ m}^2\text{s.}$

Sòl terciari: $20 \% \times 5.000 \text{ m}^2\text{s.} = 1.000 \text{ m}^2\text{s.}$

Edificabilitat 4.800 m²st.

Plurifamiliar: $4.000 \text{ m}^2\text{s.} \times 1,0 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} = 4.000 \text{ m}^2\text{st.}$

Terciari: $1.000 \text{ m}^2\text{s.} \times 0,8 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s} = 800 \text{ m}^2\text{st.}$

Edificabilitat: HPP $30 \% \times 4.000 \text{ m}^2\text{st.} = 1.200 \text{ m}^2\text{st}$

Lliure: $70 \% \times 4.000 \text{ m}^2\text{st} = 2.800 \text{ m}^2\text{st.}$

Sòl: HPP $30 \% \times 4.000 \text{ m}^2\text{s.} = 1.200 \text{ m}^2\text{s.}$

Lliure $70 \% \times 4.000 \text{ m}^2\text{s.} = 2.800 \text{ m}^2\text{s.}$

Terciari 1.000 m²s.

Valors de repercussió del sòl: (ECO 805/2003 modificada EHA 564/2008 de 28 Febrer) Mètode Residual Estàtic

Vs = Vv x (1 - b) - Ci

. Habitatge plurifamiliar lliure:

$$Vs = 2.500 \times (1 - 0,18) - 900 \times 1,18 \times 1,04 \times 1,03 = 913,- \text{ €/m}^2\text{st.}$$

. Habitatge plurifamiliar HPP: $1.940,48 \text{ €/m}^2\text{st.} \times 0,8 \times 0,15 = 233,- \text{ €/m}^2\text{st.}$
(règim general població > 10.000 habitants (A3))

. Habitatge plurifamiliar HPP: $2.728,80 \text{ €/m}^2\text{st.} \times 0,8 \times 0,15 = 327,- \text{ €/m}^2\text{st.}$
(règim concertat població zona A3)

. Art. 57.3 TRLUC: HPP 20 % règim general + 10 % règim concertat

. % s/total 66,66 % 33,33 %

. Valor promig HPP: $233 \text{ €/m}^2\text{st} \times 0,6666 + 327 \text{ €/m}^2\text{st.} \times 0,3333 = 264,31 \text{ €/m}^2\text{st.}$

. Valor sòl terciari:

$$Vs = 1.900 \times (1 - 0,24) - 650 \times 1,15 \times 1,04 \times 1,03 = 644,- \text{ €/m}^2\text{st.}$$

. Relació valors unitaris:

Habitatge plurifamiliar lliure: coef. 1 (913 / 913 = 1)

Habitatge plurifamiliar HPP coef. 0,28 (264,31 / 913 = 0,29)

Terciari coef. 0,69 (644 / 913 = 0,70)

Càlcul dels coeficients d'homogeneïtzació i valor de cessió del 10 % d'aprofitament:

Aprofitament urbanístic: art. 36 i 37 DL 1/2.005 Llei d'Urbanisme

art. 36 D 305/2.006, 18 juliol Reglament Llei d'Urbanisme

Tipologia	Ús	coef. intensitat d'ús	Rigidesa demanda	Localització	Coef. homog.
Plurifamiliar	Hab.	1	1	1	1
Plur. HPP	Hab.	0,29	0,92	1	0,266
Terciari	Com	0,70	0,788	1	0,552

Nota.- La rigidesa de la demanda s'obté a partir de majors o menors despeses financeres que es poden originar per situació del subsòl o del sòl abans de construir, en relació a altres zones de l'àmbit d'actuació.

Tipologia	m ² sòl	m ² sostre	coef. homog.	Aprofitament urb.
Plurifamiliar	2.800	2.800	1	2.800
Plur. HPP	1.200	1.200	0,266	319
Terciari	1.000	800	0,552	441
Totals	5.000	4.800		3.560

Aprofitament urbanístic del sector:

Aprofitament urbanístic promig:

$$3.560 \text{ st. homog. Plurif.} / 10.000 \text{ m}^2 \text{ sòl} = 0,356 \text{ m}^2\text{st. homog. plurif.} / \text{m}^2 \text{ sòl}$$

Cessió 10 % aprofitament urbanístic del sector : 356 **m² st. homog. Plurif.**

o bé: 280 m² st. plurif. lliure 280 m² st. homog. Plurif.

120 m² st. plurif HPP 31,9 m² st. homog. Plurif.

80 m² st. terciari 44,1 m² st. homog. Plurif.

480 m² st. **356 m² st. homog. Plurif.**

Si l'Administració es queda el màxim de HPP

$$m^2 \text{ st. protegit} = \frac{356 \text{ m}^2 \text{ st. homog plurif.}}{0,266 \text{ m}^2 \text{ st. HPP/m}^2 \text{ st. plurif.}} = 1.338,35 \text{ m}^2 \text{ st. HPP}$$

Com sigui que $1.338,35 \text{ m}^2 \text{ st.} > 1.200 \text{ m}^2 \text{ st. HPP}$ la diferència $138,35 \text{ m}^2 \text{ st. HPP}$ s'ha de lliurar en tipologia d'habitatge plurifamiliar, es a dir:

$$138,35 \text{ m}^2 \text{ st.} \times 0,266 = 36,80 \text{ m}^2 \text{ st. plurifamiliar lliure}$$

Per tant el 10 % de cessió seria: $1.200 \text{ m}^2 \text{ st. HPP} + 36,80 \text{ m}^2 \text{ st. Lliure}$

El percentatge a cedir del total sostre:

$$(4.800 : 100 :: 1.236,80 : x) \quad x = 1.236,80 \times 100 / 4.800 = 25,76 \%$$

Modificació puntual: Cessió 15 % aprofitament urbanístic del sector

534 m² st. homog. Plurif.

o bé: 420 m ² st. plurif. lliure	420,00 m ² st. homog. Plurif.
180 m ² st. plurif HPP	47,85 m ² st. homog. Plurif.
120 m ² st. terciari	66,15 m ² st. homog. Plurif.
<u>720 m² st.</u>	<u>534,00 m² st. homog. Plurif.</u>

Si l'Administració es queda el màxim de HPP

$$m^2 \text{ st. protegit} = \frac{534 \text{ m}^2 \text{ st. homog plurif.}}{0,266 \text{ m}^2 \text{ st. HPP/m}^2 \text{ st. plurif.}} = 2.007,51 \text{ m}^2 \text{ st. HPP}$$

Com sigui que $2.007,51 \text{ m}^2 \text{ st.} > 1.200 \text{ m}^2 \text{ st. HPP}$ la diferència $807,51 \text{ m}^2 \text{ st. HPP}$ s'ha de lliurar en tipologia d'habitatge plurifamiliar, es a dir:

$$807,51 \text{ m}^2 \text{ st.} \times 0,266 = 214,79 \text{ m}^2 \text{ st. plurifamiliar lliure}$$

Per tant el 15 % de cessió seria: $1.200 \text{ m}^2 \text{ st. HPP} + 214,79 \text{ m}^2 \text{ st. Lliure}$

El percentatge a cedir del total sostre:

$$(4.800 : 100 :: 1.414,79 : x) \quad x = 1.414,79 \times 100 / 4.800 = 29,47 \%$$

Modificació puntual: Cessió 20 % aprofitament urbanístic del sector (art. 94.6) :

712 m² st. homog. Plurif.

o bé: 560 m ² st. plurif. lliure	560,00 m ² st. homog. Plurif.
240 m ² st. plurif HPP	63,80 m ² st. homog. Plurif.
160 m ² st. terciari	88,20 m ² st. homog. Plurif.
<u>960 m² st.</u>	<u>712,00 m² st. homog. Plurif.</u>

Si l'Administració es queda el màxim de HPP

$$m^2 \text{ st. protegit} = \frac{712 \text{ m}^2 \text{ st. homog plurif.}}{0,266 \text{ m}^2 \text{ st. HPP/m}^2 \text{ st. plurif.}} = 2.676,69 \text{ m}^2 \text{ st. HPP}$$

Com sigui que $2.676,69 \text{ m}^2 \text{ st.} > 1.200 \text{ m}^2 \text{ st.}$ HPP la diferència $1.476,69 \text{ m}^2 \text{ st.}$ HPP s'ha de lliurar en tipologia d'habitatge plurifamiliar, es a dir:

$$1.476,69 \text{ m}^2 \text{ st.} \times 0,266 = 392,79 \text{ m}^2 \text{ st. plurifamiliar lliure}$$

Per tant el 20 % de cessió seria: $1.200 \text{ m}^2 \text{ st. HPP} + 392,79 \text{ m}^2 \text{ st. lliure}$

Percentatge a cedir del total sostre:

$$(4.800 : 100 :: 1.592,79 : x) \quad x = 1.592,79 \times 100 / 4.800 = 33,18 \%$$

DA 21ª ARES: cessió 15 %.

Sostre: 40 % total residencial a HPP: Règim general; Especial (20 %); Concertat (10 %) i Concertat Català (10 %).

Sostre HPP =	40 % x 4.000 m ² st. =	1.600 m ² st.	sòl: 40 % x 4.000 =	1.600 m ² s.
Lliure	60 % x 4.000 m ² st. =	2.400 m ² st.	60 % x 4.000 =	2.400 m ² s.
Terciari		800 m ² st.		1.000 m ² s.

Densitat mitjana habitatges: 50 hab/Ha.

Valor repercussió del sòl (Vs):

. Règim general	=	233 €/m ² st.
. Règim concertat	=	327 €/m ² st.
. Règim Concertat Català	=	913 €/m ² st. (igual valor que l'habitatge lliure)
Mòdul: 3.200 €/m ² st. útil x 0,8 =		2.560 €/m ² st. construït
. Terciari	=	644 €/m ² st.
. Art. 57.3 TRLUC i D.A. 19a. :		
HPP	20 % règim general + 10 % règim concertat + 10 % règim concertat català	
. % s/total	50 %	25 %

. Valor promig HPP :

$$233 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 0,5 + 327 \text{ €/m}^2 \text{ st.} \times 0,25 + 913 \times 0,25 = 426,50 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

. Relació valors unitaris:

Habitatge plurifamiliar lliure:	coef. 1	(913 / 913 = 1)
Habitatge plurifamiliar HPP	coef. 0,28	(426,50 / 913 = 0,467)
Terciari	coef 0,69	(644 / 913 = 0,70)

Càlcul dels coeficients d'homogeneïtzació i valor de cessió del 10 % d'aprofitament:

Aprofitament urbanístic: art. 36 i 37 DL 1 /2005 Llei d'Urbanisme

art. 36 D 305/2.006, 18 juliol Reglament Llei d'Urbanisme

Tipologia	Ús	coef. intensitat d'ús	Rigidesa demanda	Localització	Coef. homog.
Plurifamiliar	Hab.	1	1	1	1
Plur. HPP	Hab.	0,467	0,92	1	0,43
Terciari	Com	0,70	0,788	1	0,552

Nota.- La rigidesa de la demanda s'obté a partir de majors o menors despeses financeres que es poden originar per situació del subsòl o del sòl abans de construir, en relació a altres zones de l'àmbit d'actuació.

Tipologia	m ² sòl	m ² sostre	coef. homog.	aprofitament urb.
Plurifamiliar	2.400	2.400	1	2.400
Plur. HPP	1.600	1.600	0,43	688
Terciari	1.000	800	0,552	441
Totals	5.000	4.800		3.529

Aprofitament urbanístic del sector:

Aprofitament urbanístic promig:

$$3.529 \text{ st. homog. plurif.} / 10.000 \text{ m}^2 \text{ sòl} = 0,3529 \text{ m}^2 \text{ st. homog plurif.} / \text{m}^2 \text{ sòl}$$

Cessió 15 % aprofitament urbanístic del sector : **529,35 m² st. homog. Plurif.**

o bé: 360 m ² st. plurif. lliure	360,00 m ² st. homog. Plurif.
240 m ² st. plurif HPP	103,20 m ² st. homog. Plurif.
120 m ² st. terciari	66,15 m ² st. homog. Plurif.
720 m ² st.	529,35 m² st. homog. Plurif.

Si l'Administració es queda el màxim de HPP

$$\text{m}^2 \text{ st. protegit} = \frac{529,35 \text{ m}^2 \text{ st. homog plurif.}}{0,43 \text{ m}^2 \text{ st. HPP/m}^2 \text{ st. plurif.}} = \mathbf{1.231,04 \text{ m}^2 \text{ st. HPP}}$$

Com sigui que 1.231,04 m²st. > 1.200 m²st. HPP la diferència 31,04 m²st. HPP, s'ha de lliurar en tipologia d'habitatge plurifamiliar, es a dir:

$$31,04 \text{ m}^2 \text{ st.} \times 0,43 = \mathbf{13,34 \text{ m}^2 \text{ st. plurifamiliar lliure}}$$

Per tant el 15 % de cessió seria: 1.200 m²st. HPP + 13,34 m²st. lliure

Percentatge a cedir del total sostre:

$$(4.800 : 100 :: 1.213,34 : x) \quad x = 1.213,34 \times 100 / 4.800 = 25,27\%$$

NOTA FINAL: Els percentatges de cessió, en tots els cassos variaran en funció de la zona on s'ubiqui la població en concret.

