

El valor de los suelos no desarrollados

Antonio Buj Ramo

*Jefe de la Unidad de Valoraciones
Ayuntamiento de Zaragoza*

Los métodos de valoración están basados en general en la comparación de los precios del mercado con el objeto de la valoración. Cuando el mercado no nos proporciona suficientes muestras de comparación, hemos de recurrir a procedimientos de reducción.

El valor de mercado es difícil de calcular cuando se dispone de pocos datos y el mercado no es transparente. Por otra parte, según sea el número de oferentes y demandantes, nos encontramos con el cuadro 1, o análogo, para determinar los tipos de mercado.

En el momento de realizar una valoración, nos podemos encontrar en cualquier

ra de las circunstancias del cuadro. Sin necesidad de grandes explicaciones, vemos claramente que no puede aplicarse el mismo método de tasación a todos los casos. Cuando el mercado se aproxima a la competencia perfecta, el precio se forma en la confluencia de la oferta y la demanda, pero en el mercado de suelo, y más aún en el urbanizable delimitado sin desarrollar, en contadas ocasiones se da este caso.

En el caso de solares, el valor del suelo se obtiene valorando directamente la edificabilidad y uso del mismo, porque los dere-

Cuadro 1
Tipos de mercado

	Demanda	Muchos	Pocos	Uno
O	Muchos	Competencia perfecta	Oligopolio de demanda	Monopolio de demanda
f				
e	Pocos	Oligopolio de oferta	Oligopolio bilateral	Monopolio de demanda
r				
t	Unos	Monopolio de oferta	Monopolio de oferta	Monopolio bilateral
a		de oferta	de oferta	

chos urbanísticos atribuidos a la propiedad del suelo, pertenecen ya al dueño del solar. Aunque en algún caso sea necesario realizar algunas obras de urbanización, éstas suponen un gasto más que se suma a los gastos de construcción, interviniendo de esta manera en las fórmulas de cálculo. Las legislaciones urbanísticas de las diferentes CCAA pueden presentar matices en el caso de suelos afectados por alineaciones.

En el caso de los suelos no desarrollados, el método de cálculo no puede ser el mismo. Estamos hablando del valor que las posibilidades edificatorias confieren a un terreno, y éste no puede ser otro que la diferencia entre el valor de los derechos apropiables atribuibles al terreno, y los gastos necesarios para ejercer los derechos; y esos gastos no son únicamente unos gastos de ejecución de la urbanización.

El instrumento que sirve de base para clasificar el suelo es el Plan General, que define la estructura del territorio y, clasificando el mismo en urbano urbanizable o no urbanizable, en virtud de la Ley 6/98 define los derechos y deberes de los propietarios de cada una de las clases de suelo.

El planeamiento urbanístico es una competencia exclusiva de las CCAA, por lo que las técnicas de apropiación y reparto del mismo pueden variar de una Comunidad Autónoma a otra, aunque buscando siempre el equitativo reparto. Ello puede dar lugar a que, en la transformación de un suelo sin desarrollar en solar, existan variaciones de una Comunidad Autónoma a otra.

En el caso de solares, el procedimiento consiste en comparar el producto terminado: el edificio o las partes de que se compone, y a partir de éste obtener, por el método residual, el valor del solar. Es decir, realizamos una reducción del producto final, que podemos comparar, al producto objeto que es el solar.

En el caso de suelo sin desarrollar deberemos realizar una doble reducción: Primeramente estimaremos el precio probable de venta de la edificación posible, para a partir de éste obtener por el método residual el valor del solar; a continuación y obtenido el

valor del solar, deduciremos los gastos necesarios para poder llegar a que el terreno se convierta efectivamente en solar. Dicho de otra manera calcularemos el coste que lleva el cumplimiento de los deberes inherentes a la propiedad, y que son precisos para poder ejercer los derechos urbanísticos que conlleva la propiedad del suelo.

Veamos pues las diferencias que presentan ambos casos.

Método residual

Las Normas para la valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, nos definen en qué consiste el método.

*O 30-11-94
MEH
Anexo 2.IV* Este método está basado en los principios del valor residual y del mayor y mejor uso. Su aplicación permite, determinar el valor de mercado de un terreno edificable o de un inmueble a rehabilitar como el precio más probable que en el momento de su tasación pagaría por él un promotor inmobiliario de tipo medio, que lo comprara y aprovechara su mejor y mayor uso.

*O 30-11-94
MEH
Anexo 1.II.3* Principio del valor residual
El valor atribuible a cada uno de los factores de producción de un inmueble es la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

*O 30-11-94
MEH
Anexo 1.II.1* Principio de mayor y mejor uso
El valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos o de ser construido con distintas intensidades edificatorias, es el que resulta de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al uso más probable y financieramente aconsejable, con la intensidad que permita obtener al mayor valor. (Anexo 1.II.1).

Su aplicación implica estudiar la más probable operación inmobiliaria, estimar el valor de venta del producto inmobiliario para, restando los gastos necesarios para terminar el producto y el beneficio del promotor, obtener el valor del terreno o del inmueble a rehabilitar.

Dependiendo que se supongan todas la hipótesis con los datos del momento de la valoración, o de que se tengan en cuenta

estimaciones del comportamiento de los flujos financieros en el tiempo: intereses, precios de compra y de venta, entradas y salidas de tesorería, tenemos el método residual estático o el método residual dinámico.

Método residual estático en solares

El valor en venta V_v de una promoción inmobiliaria se compone de los siguientes sumandos:

V_v	Valor en venta	Es el que en el mercado tiene o puede alcanzar el inmueble acabado, libre de cargas.
V_s	El valor del coste de suelo	Incluyendo todos los gastos que conlleva la compra y la transformación del mismo en solar, si aún no lo fuera
V_c	El valor del coste de construcción	Incluyendo todos los gastos necesarios para llevar a cabo la misma, coste de contrata de la construcción, honorarios, licencias tasas e impuestos.
G_f	Los costes de financiación	Que el promotor debe abonar por el capital invertido, tanto sea propio como ajeno.
G_p	Gastos de promoción	Constitución de hipotecas, comisiones, escrituras y gastos de las mismas, inscripción en el registro, gastos generales que el promotor debe repercutir sobre la operación.
B_p	El beneficio de la promoción	

$$V_v = V_s + V_c + G_f + G_p + B_p$$

Esta es la fórmula genérica, y que expresa matemática y conceptualmente en qué consiste el método. De ella parten todas las aplicaciones y simplificaciones que se hacen con determinadas finalidades.

El valor en venta, V_v , es posible de determinar en base a un estudio de mercado, y los demás valores pueden estudiarse en base a estudios técnicos, siendo conocidos con suficiente aproximación, de lo cual resulta que el valor del solar es

$$V_s = V_v - V_c - G_f - G_p - B_p$$

Si expresamos los gastos de promoción y financiación conjuntamente en un porcentaje (pg) del valor del solar más el valor de la construcción, y el beneficio de la promoción lo expresamos en un porcentaje (pb) del conjunto de gastos al objeto de llegar a un fórmula que simplifique el trabajo, tendremos

$$\begin{aligned} G_p + G_f &= pg \times (V_s + V_c) \\ B_p &= pb \times (V_s + V_c + G_f + G_p) \end{aligned}$$

Sustituyendo valores tenemos

$$V_s = \frac{V_v}{(1+pg)(1+pb)} - V_c \quad [1]$$

Fórmula que aunque puede conducir a los mismos resultados, no es genéricamente la misma, ya que sólo es aplicable cuando se puedan expresar los gastos de promoción y financiación en un porcentaje del valor del solar más el valor de la construcción. Podrá decirse que esto siempre es posible, pero lo que de verdad es posible es llegar al mismo resultado expresando los gastos de promoción más financiación en un porcentaje del valor del solar más la construcción, y el beneficio de la construcción en un porcentaje del resto de los términos, y todo ello en cada caso particular.

Si hacemos $pb = 20\%$ y $pg = 17\%$ llegamos a la fórmula

$$V_s = V_v / 1.4 - V_c = 0.71 * V_v - V_c$$

Que es la fórmula contenida en el RD 1020/93 en los casos en que el factor de localización F_l es igual a la unidad. El factor de localización, en la práctica pondera los valores del denominador $(1+pg)(1+pb)$. Si a esta expresión, le damos un valor constante, por ejemplo 1.4, entonces para ponderar los porcentajes de gastos y de beneficios, deberemos emplear un coeficiente corrector, que es el factor de localización.

Así pues, la fórmula contenida en la Norma 16 del RD 1020/93 es la misma empleando el denominador fijo, y variable el factor de localización.

$V_s = V_v / (1.4 \times F_l) - V_c$ o lo que es lo mismo:

$$V_v = 1.4 \times (V_s + V_c) \times F_l \quad [2]$$

Cuando existen gastos de urbanización (Gu), en la costumbre general, la fórmula se transforma en

$$V_s = V_v / (1.4 \times F_l) - V_c - G_u \quad [3]$$

La expresión Gu se refiere al costo de las obras que es necesario realizar para llevar a buen término la promoción. En el caso de solares o terrenos con un grado de urbanización «suficiente», podemos aplicar este procedimiento, correspondiendo los deberes pendientes de ejecución con el art. 14.1 de la Ley 6/98

Art. 14. Deberes de los propietarios de suelo urbano Ley 6/98 1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen si aún no la tuvieron la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

Lo que simplemente se hace al aplicar la fórmula [3], es valorar por diferencia de valor de los derechos expresados en la fórmula [1], y gastos necesarios para ejercerlos (deberes = Gu).

¿Qué ocurre cuando se trata de suelos urbanos y urbanizables sin desarrollar?, es decir cuando los deberes se corresponden con el art.14.2 de la Ley 6/98?

Método en suelos no desarrollados

La Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones define el derecho de propiedad del suelo, por lo que, en este aspecto, es siempre aplicable a todas las valoraciones.

Art. 1 Objeto de la Ley

Ley 6/98 Es objeto de la presente Ley definir el contenido básico del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su función social, regulando las condiciones que aseguren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional.

La Ley 6/98 define las clases de suelo, estableciendo un régimen de derechos distinto según sea la clase de suelo:

Art. 7 Clases de suelo

Ley 6/98 A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable o clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística.

Por consiguiente, lo primero que debemos conocer para efectuar una tasación de suelo es su clasificación urbanística dentro de las tres clases reguladas en el art. 7, pues los derechos y deberes inherentes a la propiedad del suelo son distintos según sea la clase de suelo.

Las legislaciones de las CCAA, deben contemplar estas clases, u otras equivalentes. Los Planes Generales pueden contener clasificaciones no adaptadas a la Ley 6/98, por ejemplo por estar redactados de acuerdo con el RD 1/92. La clasificación que realizan las CCAA en sus legislaciones lo hacen desde el punto de vista urbanístico, es decir con conceptos de ordenación, gestión y ejecución, y la Ley 6/98 lo hace desde el punto de vista de determinar los derechos y deberes inherentes a la propiedad.

Si el Plan General de un municipio clasifica un suelo de manera que no tiene equivalente a una de las tres clases, el tasador deberá estudiarse el caso y adscribir a efectos de valoración a una de las tres clases de la Ley 6/98, pues éstas son, o deberían ser, objetivas. Así los municipios que contemplan los Sistemas Generales como una cuarta clase de suelo, de acuerdo con el RD 1/92, presentan este problema. La adscripción que realice el tasador podrá ser impugnada, pero sin hacer la adscripción no podrá determinar derechos y deberes.

La Ley 6/98 dice refiriéndose a suelo urbano:

- Art. 12** *Ejercicio de derechos y deberes*
Ley 6/98 *Los derechos y deberes de los propietarios de suelo que se regulan en esta Ley se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la legislación urbanística en cada caso aplicable*
- Art. 13** *Derechos de los propietarios de suelo urbano*
Ley 6/98 *Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.*
- Art. 14** *Deberes de los propietarios de suelo urbano*
Ley 6/98 *Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen si aún no la tuvieran la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.*
Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
- a) *Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.*
 - b) *Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.*
 - c) *Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.*
 - d) *Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*
 - e) *Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.*
 - f) *Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.*

Si los terrenos se hallan consolidados por la urbanización, esto es, disponen de los cuatro servicios de infraestructura básicos o

los que determine la legislación urbanística aplicable, bien sea la de la Comunidad Autónoma o el TRLS RD 1346/76, el suelo se encuentra en la situación del art. 14.1.

Si carece de urbanización consolidada, el suelo se encuentra en la situación del art. 14.2.

Tenemos pues a efectos de valoración tres clases de suelo urbano:

- **Suelo urbano solar.** Dispone de todos los servicios necesarios para ser solar según la legislación urbanística. Se aplica el método residual en solares.

- **Suelo urbano consolidado por la urbanización,** esto es, dispone de los servicios de infraestructura necesarios para ser urbano, tanto si está recogido como si no lo está, en el Plan General como suelo urbano. Se aplica el método residual en solares, y se deduce el valor de los gastos de urbanización que faltan para convertirse en solar. No sería una mala práctica en valoraciones masivas aplicar un coeficiente por grado de urbanización.

- **Suelo urbano que carece de urbanización consolidada,** pero que se halla clasificado como urbano en el Plan General. Es el caso de las conocidas como Unidades de Actuación.

Los derechos serán análogos en las tres, los susceptibles de apropiación privada procedentes del aprovechamiento que para cada caso señale el Plan General, pero no lo serán las obligaciones, que serán asumidas en función de que se hallen en el caso del art. 14.1 o del caso 14.2.

¿Qué ocurre en caso de suelos urbanizables delimitados? (Los no delimitados se comportan como suelo «rústico» con posibles expectativas). La Ley 6/98 define los derechos y deberes:

- Art. 16** *Reglas básicas para el ejercicio del derecho*
Ley 6/98 *1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.*

2. En otro caso, las Comunidades Autónomas, a través de la legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.

Art. 18 Deberes de los propietarios de suelo urbanizable
Ley 6/98

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres. Zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

3. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

5. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Si se analizan los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado, y por tanto sujeto al art. 14.2, y los correspondientes al art. 18, vemos que son prácti-

camente los mismos. La diferencia fundamental estriba en que los propietarios de suelo urbanizable tienen que costear las infraestructuras de conexión.

Los derechos en suelo urbano, los determinará el planeamiento. Los derechos en suelo urbanizable también, pero con una peculiaridad: salvo que la legislación de la Comunidad Autónoma diga otra cosa, y si el Plan está correctamente hecho, todos los propietarios tienen el mismo derecho, es decir, el derecho al aprovechamiento medio que sea susceptible de apropiación.

Normalmente los derechos del suelo urbano debidos al planeamiento son superiores a los derechos del suelo urbanizable, pero no necesariamente tiene que ser así.

Concepto de aprovechamiento

¿Qué es pues el aprovechamiento? Es un concepto que expresa el potencial de lucro de un suelo. Aunque existe una correlación con la edificabilidad, no es una correspondencia.

El aprovechamiento es legalmente el mismo para todos los propietarios dentro de una unidad de actuación de suelo urbano; es legalmente el mismo para todos los propietarios de un sector en suelo urbanizable en municipios en los que no existan repartos de aprovechamientos en suelo urbanizable, como en el caso de los suelos aptos para urbanizar de las Normas Subsidiarias, y como en el caso de los sectores que se creen en suelos urbanizables no delimitados; es legalmente el mismo para todos los propietarios de suelo urbanizable delimitado, los antiguos SUP, independientemente del sector en que se encuentren.

Por lo tanto, el hecho de que un sector de suelo urbanizable delimitado o programado, tenga el doble edificabilidad que otro, o diferente uso, no es causa suficiente para darle más o menos valor al suelo.

Las legislaciones autonómicas, no obstante, pueden establecer peculiaridades en el tema de los repartos de aprovechamiento.

Veamos con un ejemplo simplificado cómo opera el mecanismo de repartos de aprovechamientos. Esto no lo tiene que hacer el tasador, viene hecho en el Plan General.

Ejemplo de cálculo de repartos de aprovechamientos

Supongamos un municipio que tiene Plan General, y en él se prevén tres sectores de suelo urbanizable delimitado. Las características de los sectores son:

Sector 1: Superficie 4.5 Ha, edificabilidad total $0.45 \text{ m}^2/\text{m}^2$, repartida 30% en residencial colectiva libre, 30% en vivienda aislada, 30% en vivienda en hilera, 10% edificación comercial.

Sector 2: Superficie 5.5 Ha, edificabilidad total $0.85 \text{ m}^2/\text{m}^2$, repartida 70% en vivienda colectiva de promoción libre, 20% obligación de promoción en vivienda de protección oficial a precio tasado, y 10% edificación comercial.

Sector 3: Superficie 9.6 Ha, edificabilidad total $0.7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, repartida 10% en vivienda que obligatoriamente será de VPO, 50% edificación colectiva libre, 30% edificación industrial, 10% edificación comercial.

Simplificando mucho se establece que los sectores son homogéneos en potencial de ventas, y que las diferencias de costos de ejecución de la urbanización referidos al aprovechamiento no son significativas. (Normalmente es diferente y es necesario homogeneizar también estos parámetros, teniendo en cuenta el probable precio de venta de las viviendas terminadas según su ubicación, e incluso en algunos casos el Plan General tiene en cuenta el incremento de costes de urbanización o cimentaciones futuras por mal terreno en relación con los demás).

Los sistemas generales son el suelo que se necesita para las previsiones de parques, vías de comunicación, instituto politécnico, estación de autobuses etc. Necesidades que no son para una parte del

municipio, sino para todo el municipio. Por ello se habla de sistemas generales y no de sistemas locales. Su superficie asciende a 6.5 Ha.

El Plan de este municipio (municipio que es inventado y que no existe, por lo que es válida exclusivamente para ese municipio) establece y justifica una homogeneización de aprovechamiento, reduciendo el aprovechamiento a la edificabilidad tipo de residencial colectiva libre:

<i>VPO colectiva</i>	0.20
<i>VPT colectiva</i>	0.37
<i>Residencial colectiva libre</i>	1.00
<i>Residencial en hilera</i>	0.60
<i>Residencial unifamiliar aislada</i>	1.20
<i>Industrial</i>	0.25
<i>Comercial</i>	1.57

Esto viene a significar que el propietario de un derecho de edificabilidad de 1 m^2 de edificación residencial en hilera después de terminar la operación obtendrá un beneficio por el suelo equivalente al 60% del beneficio de otro propietario con un derecho de edificación de 1 m^2 de edificación en residencial colectiva libre.

El Plan realiza el planteamiento que se recoge en el cuadro 2.

El sector 1 deberá repartir sus derechos con 1122 m^2 de propietarios de sistemas generales, como si fueran un propietario más, resultando la superficie a repartir derechos 46.122 m^2 .

El sector 2 debe admitir en sus reparos a 44.431 m^2 de sistemas generales, resultando la superficie con derechos 99.431 m^2 .

Y el sector 3 aumenta a 115.546 m^2 debiendo incluir en los proyectos de gestión 19.446 m^2 de superficies ajenas al polígono.

Si dividimos los derechos homogeneizados por la superficie a repartir, obtenemos que todos los propietarios del suelo urbanizable de ese municipio obtienen el mismo aprovechamiento y es el equivalente a $0.4377 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de vivienda colectiva de

Cuadro 2

Coeficiente		Sector 1	Sector 2	Sector 3	Sistemas	Total
	Superficie m ²	S = 45.000	55.000	96.000	65.000	261.000
	Edificabilidad total m ² /m ²	0,45	0,85	0,7	0	
0.20	VPO			10,00%		
0.37	VPT		20,00%			
1.00	Libre	30,00%	70,00%	50,00%		
0.60	Hilera	30,00%				
1.20	Aislada	30,00%				
0.25	Industrial			30,00%		
1.57	Comercial	10,00%	10,00%	10,00%		
	Derechos homogéneos	Dh = 20.189	43.524	50.534	0	114.248
	Aprovechamiento	a=Dh/S 0,4487	0,7914	0,5264	0	
	Aprovechamiento medio	am=				0,4377
	Excesos de aprovechamiento a/am	0,0249	0,8078	0,2026		
	Superficie del sector	S= 45.000	55.000	96.000		196.000
	Superficie de sistemas a adscribir	1.122	44.431	19.446		65.000
	Superficie suelo con derechos	46.122	99.431	115.446		261.000
	Aprovechamiento medio	0,4377	0,4377	0,4377	0,4377	

Veamos los números para mayor facilidad de comprensión:

Edificabilidad homogénea en el sector

Sector 1 Dh = $(1 \times 0,30 + 0,6 \times 0,30 + 1,2 \times 0,30 + 1,57 \times 0,10) \times 45.000 \times 0,45 = 20.189 \text{ m}^2$

Sector 2 Dh = $(0,37 \times 0,20 + 1 \times 0,70 + 1,57 \times 0,10) \times 55.000 \times 0,85 = 43.524 \text{ m}^2$

Sector 3 Dh = $(0,20 \times 0,10 + 1 \times 0,50 + 0,25 \times 0,30 + 1,57 \times 0,10) \times 96.000 \times 0,70 = 50.534 \text{ m}^2$

Edificabilidad homogénea total en el Suelo urbanizable delimitado

Dh = $20.189 + 43.524 + 50.534 = 114.248 \text{ m}^2$

Aprovechamiento sector 1, a = $20.189/45.000 = 0,4487 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea

Aprovechamiento sector 2, a = $43.524/55.000 = 0,7914 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea

Aprovechamiento sector 3, a = $50.534/96.000 = 0,5264 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea

Superficies a considerar S = $45.000 + 55.000 + 96.000 + 65.000 = 261.000 \text{ m}^2$

Aprovechamiento medio = $114.248/261.000 = 0,4377 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea

Excesos de aprovechamiento

En el sector 1 = $0,4487/0,4377 - 1 = 0,0249 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea

En el sector 2 = $0,7914/0,4377 - 1 = 0,8078 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea

En el sector 3 = $0,5264/0,4377 - 1 = 0,2026 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea

Superficie de sistema a adscribir

sector 1 = $0,0249 \times 45.000 = 1.122 \text{ m}^2$ de sistemas generales a adscribir

sector 2 = $0,8078 \times 55.000 = 44.431 \text{ m}^2$ de sistemas generales a adscribir

sector 3 = $0,2026 \times 96.000 = 19.446 \text{ m}^2$ de sistemas generales a adscribir

Superficie de suelo con derechos

Sector 1 = $45.000 + 1.122 = 46.122 \text{ m}^2$

Sector 2 = $55.000 + 44.431 = 99.431 \text{ m}^2$

Sector 3 = $96.000 + 19.446 = 115.446 \text{ m}^2$

Aprovechamiento resultante

Sector 1 = $20.189/46.122 = 0,4377 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea.

Sector 2 = $43.524/99.431 = 0,4377 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea.

Sector 3 = $50.534/115.446 = 0,4377 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de edificabilidad homogénea.

promoción libre, del cual habrá de deducirse la parte que no sea de apropiación privada, en las condiciones que establezca la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma.

Ni la edificabilidad, ni la tipología de la ordenación intervienen en la valoración de los suelos, como no sea para los repartos de aprovechamiento. Una vez aprobado el proyecto de gestión, ya podrían individualizarse. En el final del proceso hay que tratarlos como suelos urbanos transformados, por lo tanto su valoración es individualizada, y cada sector, que ya ha dejado de serlo, se descompone en calles, manzanas y parcelas.

Vemos pues, que todo el suelo bruto clasificado como suelo urbanizable delimitado debería valer lo mismo en todo el municipio. Y esto es así, o al menos debe serlo, en el momento de la aprobación del Plan. Dado que los mercados son dinámicos puede ocurrir que con el transcurso del tiempo las cosas varíen, en cuyo caso debería revisarse el Plan. Es lo mismo que ocurre con las Ponencias de valores catastrales, a partir del momento de su aprobación, el mercado puede experimentar variaciones, en cuyo caso, si son sustanciales, habría que revisarlas.

Por último y para completar el ejemplo de acuerdo con la Ley 6/98, el Plan debe hacer una estimación de los costes de las infraestructuras necesarias. Una parte de ellas será debido a déficit de la situación existente, y otra será debido a las nuevas necesidades creadas por la ampliación de suelo. Esta última parte, supongamos que tiene un costo equivalente a 400 millones de pesetas, el Plan General deberá repartirla entre los distintos sectores, proporcionalmente a su aprovechamiento medio. Como el aprovechamiento total es proporcional a la superficie de los suelos urbanizables delimitados más la superficie de sistemas, y los derechos son proporcionales a la superficie, podemos repartir la carga de 400 millones directamente proporcional a

la superficie bruta del terreno, o sea, entre los 261.000 m² de suelo del ejemplo, con lo que resulta a 1.532 pts/m² de suelo.

El Plan puede, mediante los mecanismos que considere oportuno, repartir este costo (1.532 pts/m²) en metálico a abonar en un momento dado de la tramitación; o bien adjudicando obras a realizar a un sector; o bien expresando en aprovechamiento los costes, para facilitar que sea el Ayuntamiento el que ejecute y se resarza de los gastos con la venta de los aprovechamientos que debido a esto le corresponderían. La casuística depende del Plan General y de la legislación autonómica.

Valor del aprovechamiento

Una vez que conocemos lo que es el aprovechamiento viene la pregunta ¿cuánto vale el aprovechamiento?

La contestación no es difícil: el valor del aprovechamiento medio susceptible de apropiación. Es decir lo que vale la edificabilidad media de todo el suelo urbanizable delimitado, homogeneizada al tipo edificatorio, y susceptible de apropiación, aplicada a un terreno concreto.

Si el Plan no prevé mecanismos de reparto, cada sector será diferente, y tendrá su propio aprovechamiento medio que será distinto para cada sector, pero igual para todas las fincas del sector. Es el caso de las Normas Subsidiarias, y de los futuros sectores en suelo urbanizable sin delimitar, y de las Unidades de actuación en suelo urbano. La legislación urbanística puede influir notoriamente en los derechos.

Conocidos los derechos, que se plasman en el aprovechamiento susceptible de apropiación, resta calcular los gastos necesarios para el ejercicio del derecho.

Depende de cada legislación autónoma el cálculo de los gastos. Veamos por ejemplo el caso de un municipio de una Comunidad Autónoma que mantiene los mecanismos urbanísticos del RD 1346/76, o sea el concepto de aprovechamiento

medio, y cesión del 10% del mismo con contribución a los gastos de urbanización de ese 10%. Analizamos el art. 18 de la ley 6/98.

Los apartados 1 y 2 del art. 18, se encuentran implícitamente recogidos en la forma de calcular la edificabilidad. Al haberla realizado sobre suelo bruto, se suponen incluidas allí las cesiones, tanto en el ámbito de desarrollo, como en el exterior del ámbito por adscripción de sistemas generales.

El apartado 3, son las 1.532 pts/m² bruto estimadas por el Plan. (En suelo urbano no existirían). No dispongo de datos de aplicación de este reciente artículo y casuísticas que puede producir, por lo que para simplificar suponemos que hay que pagarlas al final del proceso y en metálico.

En cuanto al apartado 4, consideramos el 10%, en el momento en que se da, o sea en la aprobación del proyecto de reparcelación.

El apartado 5 y 6 del art. 18, se encuentran recogidos en el art. 30.

Art. 30 Deducción de gastos de urbanización pendiente Ley 6/92

Del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión se deducirá, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación y gestión, y en su caso, promoción así como las indemnizaciones procedentes, según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o proyecto de obras correspondiente, o en su defecto, los costes necesarios para que el terreno adquiera la condición de solar. En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan llevar.

El apartado 7 no lo consideramos.

Para que un terreno adquiera la condición de solar, es necesario realizar una serie de operaciones a lo largo del tiempo, de las que podemos considerar como hitos,

- La aprobación definitiva del Plan Parcial
- La aprobación del proyecto de gestión
- La aprobación del proyecto de urbanización y ejecución de la urbanización.

Es indudable, pues el mercado así lo manifiesta, que en cada trámite superado se da una plusvalía. Un terreno no vale lo mismo si tiene una figura de planeamiento o gestión aprobada o no la tiene, es decir, se da un incremento de valor. Esta plusvalía proviene de los gastos efectuados durante el periodo: de gestión, de urbanización, de promoción, de financiación, así como el beneficio industrial debido al trabajo efectuado y riesgo asumido en la operación. Todos estos valores deben contemplarse en el tiempo, que adquiere una importancia grande al incidir relevantemente en los costes. Vamos a aplicar esto a un ejemplo para verlo con más claridad.

Así pues aplicamos el método residual a un supuesto terreno con una edificabilidad homogeneizada bruta de 0.4377 m²/m² de vivienda colectiva libre.

A partir de los datos que disponemos del municipio, estimamos que el valor de repercusión de un solar con una tipología y uso equivalente a la determinada como tipo en el Plan General: *Residencial colectiva libre*, es de 39.819 pts/m² construido (obtenido aplicando el método residual para solares).

Esto equivale, supuesta la aplicación de la fórmula [2], con un precio de construcción de 78.000 pts/m² construido a un precio de venta de 164.946 pts/m² construido, que suponen 18.968.790 pts para una vivienda de 115 m² construidos y 90 m² útiles.

Calculamos a continuación los gastos que debe hacer un supuesto promotor para acceder a dichos derechos, es decir, para que efectivamente su terreno valga esa cantidad de 39.819 pts/m² de repercusión sobre m² construido de la edificación tipo homogeneizada.

Ordenamos todo lo expuesto de manera que se pueda manejar numéricamente.

En cuanto a los gastos de ejecución de la urbanización (art. 30)

Estimamos 3.200 pts/m² de coste de urbanización para un teórico ámbito de

actuación. Esto equivale aproximadamente a unas 800.000 pts por vivienda. No consideramos las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo, que normalmente en un proceso de estos se da.

En cuanto a los gastos de gestión (art. 30)

Incluimos en ellos los gastos que el promotor debe realizar pagando servicios ajenos, como honorarios por redacción de los diferentes proyectos, asesoramiento legal, tramitación de los expedientes y seguimiento de la misma. Para su determinación empleamos las siguientes aproximaciones:

De la fase de ejecución de la urbanización: Las tasas de licencia son el 1%, la tasa de tramitación o impuesto de construcción es del orden del 4% según la localidad, añadiendo los honorarios de redacción del proyecto de urbanización y dirección de las obras de los técnicos superior y medio, además de la asistencia del letrado, y pago de seguros y avales de urbanización, consideramos que se llega a una cantidad razonable del 12% de del coste de las obras de urbanización.

De la fase de aprobación del proyecto de gestión: Estos gastos comprenden, las tasas municipales de tramitación de la documentación, los honorarios de redacción de los proyectos de gestión y del letrado asesor (sobre el 1.5% del valor de los terrenos en conjunto), además del pago de los honorarios del notario (entre el 1% y el 1.5% del valor de los terrenos), y registro de la propiedad (sobre el 1%), necesarios en la protocolización de los documentos. Consideramos por todo el 4% del coste de los terrenos en el momento de aprobarse el proyecto de compensación

De la fase de aprobación del Plan Parcial: Estos gastos comprenden las tasas de tramitación del Plan Parcial, los honorarios de redacción de los proyectos y del letrado asesor. Estimamos que el conjunto de estos gastos suponen el 1% del coste de los terrenos en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

En cuanto a los gastos de promoción (art. 30)

Incluimos en este concepto los gastos de administración de la Junta de Compensación, tasas e impuestos, IBI, comercialización del producto, que el promotor debe repercutir, constitución y pago de avales que permitan comenzar las obras de construcción antes de terminar la urbanización. Estimamos el 1% anual del costo de los terrenos en cada fase, y en todas las fases.

En cuanto a los gastos de financiación (art. 30)

Los gastos de financiación se calcularán, con un interés de mercado, sobre el total desembolsado en cada fase: costos de terreno durante toda la fase y sobre los gastos estimados en la fase. De estos últimos consideramos sólo la mitad ya que los gastos se suponen distribuidos durante la fase.

Se estima en el 5% anual del coste de los terrenos en cada fase, el interés medio que debería satisfacer el supuesto promotor que emplea capital ajeno. Este tipo naturalmente dependerá de las tasas de interés del momento.

En cuanto a los tiempos: La financiación depende del tiempo. Los tiempos considerados son tres años y medio que distribuimos:

Redacción y aprobación definitiva del proyecto de urbanización, y ejecución de las obras de urbanización, y recepción de las mismas, incluyendo las tramitaciones de todos los expedientes administrativos de inicio avales y recepción de obras. 1 año

Redacción y aprobación de las bases, constitución de la Junta de Compensación. Redacción y aprobación del proyecto de compensación. Protocolización y Registro. 1 año

Redacción y aprobación definitiva del Plan Parcial, y publicaciones. 1.5 años

Beneficio de la promoción (art. 30)

Es el beneficio del riesgo. Tomamos el 4% anual del valor de los terrenos en cada

fase, dado que, en circunstancias ordinarias, en la promoción de suelo el riesgo no es alto.

Resumen de lo expuesto

Siendo Gu, Gg, Gp, Gf los gastos de urbanización, gestión, promoción, y financiación de cada fase, y Bp el beneficio de promoción de cada fase. El interés lo llamamos -i-, y el tiempo lo llamamos -t-, Vtb es el valor del suelo sin ninguna actuación. VS es el valor del solar urbanizado

$$(A). VS = Vpg + Gua + Gga + Gpa + Gfa + Bpa \text{ (solar)}$$

$$Vpg = VS - Gua - Gga - Gpa - Gfa - Bpa$$

$$(B). Vpg = Vpp + Ggb + Gpb + Gfb + Bpb \text{ (con proyecto de gestión)}$$

$$Vpp = Vpg - Ggb - Gpb - Gfb - Bpb$$

$$(C). Vpp = Vtb + Ggc + Gpc + Gfc + Bpc \text{ (con plan parcial)}$$

$$Vtb = Vpp - Ggc - Gpc - Gfc - Bpc$$

y los gastos de financiación para cada fase:

$$(A). Gfa = (VS - Gua - Gga - Gpa - Gfa - Bpa) * i * ta + (Gu + Gga + Gpa) * i * ta * 0.5$$

$$Gfa = Vpg * i * ta + (Gu + Gga + Gpa) * i * ta * 0.5$$

$$(B). Gfb = (Vpg - Ggb - Gpb - Gfb - Bpb) * i * tb + (Ggb + Gpb) * i * tb * 0.5$$

$$Gfb = Vpp * i * tb + (Ggb + Gpb) * i * tb * 0.5$$

$$(C). Gfc = (Vpp - Ggc - Gpc - Gfc - Bpc) * i * tc + (Ggc + Gpc) * i * tc * 0.5$$

$$Gfc = Vtb * i * tc + (Ggc + Gpc) * i * tc * 0.5$$

Ordenando los datos en una hoja de cálculo, y reduciendo todo a valor por m² de suelo bruto sin actuaciones, queda lo expuesto en el cuadro 3.

Si estos gastos, una vez calculados, los agrupamos por conceptos, tenemos el cuadro 4.

En el ejemplo, un m² de suelo bruto sin actuaciones vale 8.033 pts/m² y tendrá una carga de 1.532 pts/m² de colaboración en la ejecución de los sistemas generales. Una vez aprobado el Plan Parcial en un plazo de año y medio pasa a valer 9.448 pts/m². Al aprobarse el instrumento de gestión, y protocolizarse, (ya no se valora el terreno antiguo, sino la adjudicación nueva), en pts/m² del antiguo terreno representa 12.266 pts/m². Cuando terminan las obras de urbanización, o sea ya solar, el m² del antiguo terreno representa 17.419 pts/m².

En algún punto, la Administración exigirá el pago de la carga de 1.532 pts/m² de sistemas generales. En realidad se trata de una carga real, que mientras no se levante afectará al terreno disminuyendo el valor del mismo. En el momento en que se pague, hay que eliminar esa cantidad.

La casuística originada por las diferentes legislaciones autonómicas, y el comportamiento de los Ayuntamientos y sus Planes, hacen que el uso de una fórmula general no sea recomendable. A fin de cuentas sólo se necesita una valoración de suelo urbanizable por municipio, o en el peor de los casos una por sector.

De los gastos contemplados, el promotor puede elegir entre financiación externa o propia, pero no por ello los gastos de financiación dejan de existir. Suponen el 10,36% del precio del terreno convertido en solar.

El beneficio de la promoción no se desembolsa, y supone el 10,07% sobre el precio final del terreno, en tres años y medio.

Cuadro 3
Valor del aprovechamiento
(valor por m² de suelo bruto sin actuaciones)

Concepto	% o pts/m ^m	Sobre	Tiempo años	Gastos parcial	Gastos acumulado	Valor
VUB	Valor solar urbanizado	39.819	0,4377			17.429
	Menos gastos de conversión del terreno con proyecto de gestión aprobado en solar por m² de ámbito de actuación	-	1			
Gu _c	Gastos de ejecución de la urbanización por m ²	3.200	1,00	3.200	3.200	14.229
Gg _c	Gastos de gestión	12,00%	3.200	384	3.584	13.845
Gp _c	Gastos de promoción (s/VUB)	1,00%	17.429	174	3.758	13.670
Bp _c	Beneficio de la promoción (s/VUB)	4,00%	17.429	697	4.455	12.973
Gf _c	Gastos de financiación suelo (14.145 pts = 12.266 (Vpg) + 0.50 x 3758 (gastos de la fase sin considerar el beneficio)	5,00%	14.145	707	5.163	12.266
Vpg	Valor suelo con proyecto gestión aprobado	-	-	-	70,38%	12.266
	Menos gastos de terreno con planeamiento de desarrollo aprobado hasta aprobar el proyecto de gestión, constitución junta, bases y proyecto de gestión, incluso las cesiones	-	1	-	-	
	10% cesión aprovechamiento (0.10 * * Vspg art 18.4. descontándolo en este momento intervienen en los gastos de urbanización)	10,00%	12.266	1.227		11.039
Gg _b	Gastos de gestión	4,00%	12.266	491	491	10.549
Gp _b	Gastos de promoción	1,00%	12.266	123	613	10.426
Bp _b	Beneficio de la promoción	4,00%	12.266	491	1.104	9.936
Gf _b	Financiación de suelo y gastos (9754 = 9448 + 0.50 x 613)	5,00%	9.754	488	1.592	9.448
Vpp	Valor terreno con planeamiento de desarrollo aprobado	-			54,21%	9.448
Vpp	Menos gastos de redacción y tramitación planeamiento de desarrollo	-	1,5			
Gg _a	Gastos de gestión s/Vpp	1,00%	9.448	94	94	9.353
Gp _a	Gastos de promoción	1,00%	9.448	142	236	9.212
Bp _a	Beneficio de la promoción	4,00%	9.448	567	803	8.645
Gf _a	Financiación del suelo y gastos (8151 = 8033 + 0.50x 236)	5,00%	8.151	611	1.414	8.033
VTB	Valor terreno bruto sin actuaciones de ningún tipo	-			46,09%	8.033
Total gastos urbanización (art. 18-4,5,6)					53,91%	9.395
Repercusión gastos sistemas generales (art. 18.3)					8,79%	1.532
Total costo deberes					62,70%	10.927
Valor terreno bruto					37,30%	6.501
Valor terreno transformado						17.428

Cuadro 4
Valor del aprovechamiento
(gasto total por conceptos)

Porcentaje sobre valor final de solar		Pts/m ²
Cesión del 10% del aprovechamiento	7,04%	1.227
Gastos de gestión	5,56%	969
Gastos de promoción	2,52%	439
Gastos financieros	10,36%	1.806
Beneficio de la promoción	10,07%	1.755
Coste de ejecución de la urbanización	18,36%	3.200
Total gastos de la urbanización	53,91%	9.395
Repercusión coste ejecución Sistemas Generales	8,79%	532
Total coste de los deberes	62,70%	10.927
Valor terrenos sobre m² bruto	37,30%	6.501
Sobre valor final (con una carga de 1.532 pts., que supone el 8,79%)		
Valor terreno bruto sin actuaciones	46,09%	8.033
Valor terrenos con Plan Parcial	54,21%	9.448
Valor terrenos con proyecto compensación	70,38%	12.266
Valor terrenos urbanizados	100,00%	17.429

Cabe hacer notar que la Ley 8/90 y RD 1/92 (Ley del suelo y Texto Refundido,, inconstitucional por motivos distintos), daba como valor de los Sistemas generales, el 50% del valor del aprovechamiento, es decir, suponía que el cumplimiento de deberes representaba el 50% del valor del aprovechamiento. Esta cifra se asemeja bastante a la obtenida para este municipio.

Por supuesto esto es un ejemplo, y las cifras dadas no son generalizables a otros casos, que pueden variar en su cuantificación y en los tiempos.

¿Qué ocurre si con las mismas hipótesis del ejemplo acortamos los plazos?

Realizando el cálculo, que omitimos para no cansar, obtenemos el resumen de resultados del cuadro 5.

Cuadro 5
Valor del aprovechamiento
(Resumen de resultados)

Porcentaje sobre valor final de solar		Pts/m ²
Cesión del 10% del aprovechamiento	7,48%	1.304
Gastos de gestión	5,80%	1.012
Gastos de promoción	1,33%	232
Gastos financieros	5,81%	1.013
Beneficio de la promoción	5,32%	928
Coste de ejecución de la urbanización	18,36%	3.200
Total gastos de la urbanización	44,11%	7.688
Repercusión Sistemas Generales	8,79%	1.532
Total coste de los deberes	52,90%	9.220
Valor terrenos sobre m² bruto	47,10%	8.209

Vemos que la agilidad en la tramitación repercute notoriamente en el precio que un promotor puede pagar por el terreno bruto. De 6501 pts/m² ha pasado a 8209 pts/m².

Habría que ver si un promotor, sin existir figuras de propietario único, en 21 meses a partir de la compra de un terreno sin ninguna actuación, consigue que las calles de todo el sector de suelo urbanizable delimitado estén asfaltadas con los bordillos puestos, y las zonas verdes plantadas, y todo jurídicamente resuelto.

El legislador podría tener la tentación a la vista de esto de ordenar mayor rapidez, pero ello es innecesario. La rapidez viene dada por la insistencia del propietario en el seguimiento de su expediente, pues cualquier retraso le cuesta dinero extra.

Los expedientes que intervienen en el proceso son muchos, y algunos de mucha complejidad, pues se está hablando de la futura ordenación de la ciudad, de los derechos reales y de su inscripción en el Registro de la Propiedad con las implicaciones legales que esto lleva, y de las características y ejecución de las infraestructuras de la ciudad, que una vez entregadas quedarán a cargo del Ayuntamiento.

Cuadro 6
Valor del aprovechamiento
(ejemplo con cesión del 10%)

Porcentaje sobre valor final de solar	Pts/m ²	
Cesión del 10% del aprovechamiento	10,00%	1.743
Gastos de gestión	5,63%	981
Gastos de promoción	2,62%	456
Gastos financieros	11,13%	1.940
Beneficio de la promoción	10,47%	1.825
Coste de ejecución de la urbanización	18,36%	3.200
Total gastos de la urbanización	58,21%	10.145
Repercusión Sistemas Generales	8,79%	1.532
Total coste de los deberes	67,00%	11.677
Valor terrenos sobre m² bruto	33,00%	5.752

Si este mismo ejemplo lo realizamos con una legislación autonómica que obligue a la cesión del 10% del aprovechamiento libre de cargas de urbanización, y empleando los mismos tiempos que en el ejemplo (3.5 años), nos encontramos con el resultado del cuadro 6.

El costo de los deberes ha subido notablemente del 62% al 67%.

Suelo urbano no consolidado

En el suelo urbano no consolidado, el valor se determinará de la misma manera. Será más fácil estimar el valor en venta de la vivienda terminada, y por lo tanto del solar final resultante. Los deberes serán los del art. 14.2, pero éstos prácticamente son los mismos que los del art. 18 a excepción del número 18.3, o sea, la obligación de colaborar en la ejecución de los sistemas generales, que no existe en suelo urbano.

Las diferencias, lógicamente, las marca el Plan General, que normalmente permitirá

mayores edificabilidades en suelo urbano que en suelos urbanizables, y además, las superficies adscritas de sistemas generales probablemente lo serán en menor proporción. Si a ello le añadimos menores ámbitos y menor número de propietarios a entenderse, lo cual supone menores tiempos, el conjunto de factores conduce a valores mayores.

El RD 1020/93

La norma 3 del RD 1020/93, dice:

Norma 3 Metodología general RD 1020/93

Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas técnicas.

El valor de mercado que resulte de los análisis y conclusiones de los estudios que se realicen de conformidad con la norma 23 servirá de base para determinar os valores en polígono, calle, tramo de calle, zona o paraje, a que hace referencia la norma 8, así como el ámbito de aplicación del coeficiente N de la norma 14

En aquellos casos en que se ponga de manifiesto la escasa entidad de mercado a nivel local podrá redactarse un estudio de mercado de ámbito territorial supramunicipal. En defecto de ambos los órganos de coordinación del centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria mediante los estudios y análisis estadísticos que correspondan establecerán los valores de referencia.

La norma se basa en la determinación previa de los polígonos catastrales. Éstos se han de delimitar de acuerdo con la norma 7 del RD 1020/93

Norma 7 División en polígonos de valoración RD 1020/93

1. Una vez realizada la delimitación del suelo se podrá proceder a su división en polígonos de valoración, de acuerdo con los siguientes criterios:

Coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de calificación del suelo, como de la tipología de las construcciones.

Circunstancias administrativas que hicieran aconsejable su definición.

Circunstancias o peculiaridades del mercado que faciliten la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo.

Circunstancias de carácter económico y social que permitan, en su caso, la adopción de medidas o la aplicación de coeficientes puntuales que recojan las posibles alteraciones del valor de mercado.

Otras circunstancias debidamente justificadas en las ponencias de valores.

En los municipios cuyo planeamiento esté adaptado al texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación urbana la delimitación de polígonos deberá tener en cuenta, además de los criterios mencionados las distintas áreas de reparto, las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior y los sectores delimitados por el propio planeamiento general en suelo urbanizable programado.

2. (...)

De la norma 7.1 puede deducirse que las Unidades de actuación antes de su desarrollo, en las que el Plan General remite a planeamiento posterior, de hecho constituyen, en la Ponencia de valores catastrales, cuando menos un tramo único. Si existen mecanismos de repartos de aprovechamiento en los que intervengan varias Unidades de actuación, formando una Unidad de ejecución superior, o un sector previstos en el Plan General se debería plantear la delimitación de un polígono fiscal para ellas.

El procedimiento se complica cuando el suelo a valorar no es un solar, pues en él intervienen una serie de factores que si no se desmenuzan convenientemente pueden conducir, y de hecho conducen, a resultados erróneos. En algunos municipios que disponen de Plan General podemos encontrar, en la Ponencia catastral, valores distintos para distintos sectores del suelo urbanizable programado. Eso significa que la Ponencia, si es correcta, está manifestando

que el Plan General no ha realizado correctamente la distribución de beneficios y cargas. Si no es eso lo que manifiesta, es que la Ponencia no está correctamente redactada.

Conclusiones

La dinámica del mercado, imprevisible en muchas ocasiones, hace que tanto el mecanismo de repartos del Plan General como los valores de la Ponencia catastral puedan ser superados al cabo de un tiempo. En valoraciones que deben durar años es un riesgo que hay que asumir.

Más difícilmente asumible es que dentro de la delimitación gráfica de un mismo polígono fiscal aparezcan suelos con distinta clasificación urbanística. Dentro de un mismo polígono fiscal no deberían coexistir suelos con distinta clasificación, pues los derechos y deberes son diferentes.

De la misma manera, dentro de los polígonos delimitados en el suelo urbano, no deberían coexistir suelos consolidados con suelos que carecen de urbanización consolidada, pues los derechos y deberes son diferentes, aunque ello diera lugar a la delimitación de polígonos discontinuos.

El momento oportuno de redactar la Ponencia de valores de un municipio, es el momento de la aprobación de un nuevo Plan General, y sería deseable que el Plan General llevara en el momento de la aprobación definitiva un anejo con la Ponencia de valores catastrales. ■