

**RÉGIMEN DE VALORACIONES LEY DE SUELO 8/2007**

ÁMBITO DE LAS VALORACIONES (art. 20)	<p>* OPERACIONES DE REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS EN DEFECTO DE ACUERDO ENTRE TODOS LOS PROPIETARIOS</p> <p>* JUSTIPRECIO EN EXPROPIACIÓN</p> <p>* PRECIO A PAGAR AL PROPIETARIO EN LA VENTA O SUSTITUCIÓN FORZOSA</p> <p>* RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACIÓN</p>	
VALORACIÓN EN SUELO RURAL (art. 22)	<p><b>Capitalización:</b> Renta anual La que sea superior de las dos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Real</li> <li>* Potencial Rendimiento Ingresos incluso subvenciones - Costes necesarios de explotación</li> </ul> <p>Tipo de capitalización: Rendimiento deuda pública del Estado mercados secundarios 3 años (DA 7ª) (Ej. 3,95% junio 2007)</p> <p>* Puede ser corregido al alza por localización (accesibilidad, entornos singulares) como máximo hasta el doble</p> <p>* En ningún caso se considerarán expectativas urbanísticas</p> <p>* Edificaciones: Cuando se valoren con independencia del suelo método del coste de reposición</p> <p>* Plantaciones y sembrados, arrendamientos rústicos y otros: LEF y Ley de Arrendamientos Rústicos</p>	
INDEMNIZACIÓN	DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN (art. 24)	<p>Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Inclusión en actuación y se dan los requisitos para iniciarla (aprobado)</li> <li>b) Que el acto que motiva la valoración <u>impida</u> la facultad o <u>altere</u> usos o edificabilidad</li> <li>c) Que el acto que motiva la valoración surta efectos <b>antes del inicio de la actuación</b></li> </ul> <p>Indemnización: Aplicar el % de participación de la Comunidad en las plusvalías (hoy 10%) según los casos a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>A)</b> Si se <u>impide</u> el ejercicio de la facultad de participar: Diferencia entre valor suelo en origen y valor si estuviera terminada la actuación</li> <li><b>B)</b> Si se alteran las condiciones del ejercicio de la facultad de participar: Merma provocada en el valor que correspondería si estuviera terminada la actuación</li> </ul>
	DE LA INICIATIVA Y PROMOCIÓN DE ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN (art. 25)	<p>Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Cuando deengan inútiles por efecto del acto que motive la valoración.</li> <li>b) <b>Iniciadas</b> las actuaciones de urbanización</li> </ul> <p>Indemnización: La superior de los tres casos siguientes:</p> <p><b>1º.- Gastos y costes justificados incrementados por la tasa libre de riesgo y prima de riesgo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Proyectos de ordenación y ejecución</li> <li>* Obras acometidas</li> <li>* Financiación, gestión y promoción</li> <li>* Indemnizaciones pagadas</li> </ul> <p><b>2º.- Aplicar proporción al grado de ejecución asignado entre 0 y 1</b> según los casos a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>A)</b> Si se impide la terminación de la urbanización: Diferencia entre valor suelo en origen y valor si estuviera terminada la actuación</li> <li><b>B)</b> Si se alteran las condiciones de ejecución sin impedir su terminación: Merma provocada en el valor que correspondería si estuviera terminada la actuación</li> </ul> <p><b>3º.- Indemnización de la facultad de participar establecida en el art. 24 anterior</b></p> <p>Casos particulares:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* <b>Promotor retribuido en metálico</b> su indemnización se descotará de la de los propietarios, y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y prima de riesgo sobre la parte de retribución dejada de percibir</li> <li>* <b>Propietarios que no están al día</b> en sus obligaciones se indemnizarán por los gastos y costes efectivamente incurridos</li> </ul>
VALORACIÓN EN SUELO URBANIZADO (art. 23)	<p>* Suelo no edificado <b>Método residual estático según uso y edificabilidad</b> Uso y edificabilidad atribuidos por la ordenación urbanística. Si no tienen asignada se toma la edificabilidad media y uso mayoritario</p> <p>* Suelo edificado: Superior de los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(o en curso de edificación) * Método de comparación suelo + edificación existente que se ajusta a la legalidad</li> <li>* Método residual estático del suelo sin edificación según uso y edificabilidad</li> </ul>	
VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS (art. 26)	<p>Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* En defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados</li> <li>* A los solos efectos del reparto de los beneficios y cargas y adjudicación de parcelas</li> <li>* Para ponderación entre sí o con las aportaciones de Administración y promotor</li> </ul> <p>Valoración:</p> <p>Valor que correspondería si estuviera terminada la actuación</p> <p>Para diferencias de adjudicación:</p> <p>Valor que correspondería si estuviera terminada la actuación descontados gastos de urbanización incrementados por TLR y PR</p>	
REFERENCIA A OTRA NORMATIVA	<p>* Mientras no se desarrolle reglamentariamente se estará a lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo (DT 3ª)</p> <p>* Modifica el art. 43 de la Ley Expropiación Forzosa: Justiprecio para expropiaciones de bienes inmuebles exclusivamente según Ley que regule valoración</p>	