

DESCRIPCIÓN : VALORACIÓN DE UN SUELO URBANIZABLE

SITUACIÓN : PARCELA 160 DEL POLIGONO 25
Localidad : - BENISSA (ALICANTE)-

PROMOTOR : -CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA
C/ Churruca nº25 Alicante

-ENCLAVES PAISAJISTICOS S.L.
AV/DEL MEDITERRANEO, Nº 18
03725 TEULADA (ALICANTE)

AUTOR :

Nombre :	FERNANDO CERVANTES GARCIA
Titulación :	ARQUITECTO
Dirección :	C/ San Francisco, nº61, 1ºB
C.P. :	03001
Población :	Alicante
Teléfono :	646141758
Nº Colegiado :	7.340

FECHA : Alicante, 12 de mayo del 2014

Firma :

VALORACION DE UN SUELO URBANIZABLE

1.-PROMOTOR

Se realiza el presente trabajo por encargo de la Consejería de Economía y Hacienda, con domicilio en C/ Churruca, nº25, en Alicante ; y por ENCLAVES PAISAJISTICOS S.L., con domicilio en Av/ del Mediterráneo nº 18 de Teulada (Alicante).

2.-OBJETO

El objeto del presente trabajo es la valoración de un suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada (Sector nº 19 – Monserrat-1) situado en la parcela 120 y polígono 25 de Benissa, Alicante.

3.-DATOS APORTADOS POR LA CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA

-Peritación-valoración del arquitecto Jose María Sarmiento Carazo, colegiado nº 7669 en el COACV, con domicilio profesional en Pego, C/ Barón de Finestrat, nº 4. (Valoración 1 en adelante)

-Peritación-valoración de la Consejería de Economía y Hacienda de Alicante. (Valoración 2 en adelante)

4.-ANALISIS DE LAS TASACIONES APORTADAS

Una vez analizadas ambas valoraciones consideramos importante destacar los siguientes extremos:

- Diferencia entre las superficies de suelo consideradas:

Valoración 1

-Superficie del suelo: 14.034,00 m2
Datos de la sede electrónica del catastro.

Valoración 2

-Superficie del suelo: 14.034,00 m2
Datos de la sede electrónica del catastro.

Sin embargo, entre la documentación aportada tenemos:

- 1.- Según consta en la base de datos catastral: 14.034,00 m2
- 2.- Según escritura aportada: 13.410,00 m2
- 3.- Según informe de medición: 14.758,00 m2

Conclusión:

A efectos de la presente valoración tomaremos la realidad física según el informe de medición de fecha 18 de diciembre de 2008, de D. Miguel A. Bello Cortés, Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado número 241.

Por lo cual, la superficie del suelo que tomaremos en nuestra valoración será de:

-Superficie del solar: 14.758,00 m2

- **Diferencia entre las valoraciones aportadas:**

Valoración 1

-Valor declarado:	110.000,00 €
-Valor por el método de comparación:	14.428,59 €
-Valor por el método de actualización de rentas:	6.245,00 €

Valoración 2

-Valor por el método catastral:	137.322,42 €
---------------------------------	--------------

Los datos se han obtenido de la ponencia de valores catastrales, que entro en vigor el 01/01/2005, (14€/m2).

En todas las valoraciones se ha tenido en cuenta la superficie de suelo que consta en la base de datos del catastro (14.034,00 m2).

5.-CRITERIOS Y METODO DE VALORACION

A continuación se establece un cuadro sobre aplicación de los distintos métodos de valoración en función de la clase de suelo:

Suelo	Ley 6/98	Ley 8/2007 de Suelo
No urbanizable	Comparación (art.26.1) y subsidiariamente Capitalización de rentas (art. 26.2)	Capitalización de rentas (art. 12.2 y 22.1.a)
Urbanizable sin sectorizar	Comparación (art.27.2) y subsidiariamente Capitalización de rentas (art. 26)	Capitalización de rentas (art. 12.2 y 22.1.a)
Urbanizable sectorizado	Valor repercusión Ponencias Catastrales y subsidiariamente residual dinámico (art.27.1)	Capitalización de rentas (art. 12.2 y 22.1.a)
Urbano	Valor repercusión Ponencias Catastrales y subsidiariamente residual estático (art. 28)	Valor repercusión según método residual menos cargas pendientes (art 12.3 y 23.1)
Urbano P.E.R.I.	Mayor del valor repercusión aprovechamiento según planeamiento o edificación existente (art. 28.2)	Método residual referido al aprovechamiento en situación de origen (art.23).
Urbano con edificaciones	Al valor del suelo urbano (art.28), se le añaden el de las edificaciones (art. 31)	El mayor del obtenido por el método de comparación para el conjunto suelo y edificaciones y el obtenido por el método residual (art. 23.2)

Con la nueva Ley 8/2007, a efectos de valoración del suelo, sólo existen dos clases: **rural** (los tres primeros) y **urbanizado** (los tres últimos).

La mayor disparidad se da en el suelo urbanizable sectorizado que, con la Ley 6/98 se valora según método residual dinámico, mientras que con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, pasa a tener la consideración y el valor otorgado al suelo rural, aplicándose el método de capitalización de rentas. La diferencia tan enorme, junto con la necesidad de no perjudicar los derechos legítimamente adquiridos obligan al establecimiento de un régimen transitorio para que, durante un cierto tiempo, el suelo calificado como urbanizable sectorizado antes de la entrada en vigor de la nueva ley del suelo continúe valorándose de acuerdo con los criterios actuales (ver disposición transitoria tercera, punto 2).

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.

1. Las reglas de valoración contenidas en esta Ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de su entrada en vigor.

2. Los terrenos que, a la entrada en vigor de esta Ley, formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros. De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de esta Ley.

3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

Según el certificado urbanístico de 4 de abril de 2012 emitido por el Excmo. Ayuntamiento de Benissa, el suelo esta Clasificado como URBANIZABLE SIN ORDENACION PORMENORIZADA APROBADA :

 AJUNTAMENT DE BENISSA
Departament d'Urbanisme

Bernardino Ferrando Siscar, Arquitecto Municipal de l'Ajuntament de Benissa (Alacant), en relación con la instancia con registro de entrada número 2637/2012 formulada por D/Dª María Sanz Roselló, en rep. de Enclaves Paisajísticos, S.L. se emite el siguiente

informe

Que los terrenos sobre los que se solicita información urbanística, situados en: Partida Fanadix, paraje Montserra que están grafiados en el plano fotocopiado al dorso del presente documento, están clasificados como: **Suelo Urbanizable** y están calificados como: **Sector nº 19 "Montserrat-1"** según el planeamiento vigente, constituido por: **Plan General de Ordenación de Benissa** aprobado definitivamente en fecha: **14 de abril de 2003** y publicado en el B.O.P. de fecha: **14 de noviembre de 2003**

Según dicho documento de planeamiento, a los terrenos de referencia le son de aplicación los siguientes aprovechamientos y condiciones:

1. Ficha de planeamiento del Sector.

Superficie bruta del sector: 84.356 m²s.
Índice de edificabilidad bruta: 0,20 m²v/m²s
Tipología edificatoria: Bloque exento.
Intensidad máxima de viviendas: 7 viviendas por hectárea.
Coefficiente de homogeneización: 0,765
Uso tipológico global: Residencial unifamiliar.
Usos incompatibles: Residencial múltiple, industrial, comercial, recreativo de tipo 2, rústico.
Usos compatibles: Los demás.
Otras determinaciones: La altura reguladora máxima de la edificación no será superior a 7 m.

2. Ficha de gestión de la actuación integrada.

Actuaciones integradas cuyo desarrollo ha de ser previo ó simultáneo: Sector "Tossal del Tender"
Aprovechamiento tipo: 0,1444
Delimitación de Unidades de Ejecución: Se ejecutará mediante una única actuación integrada.
Condiciones de conexión e integración de actuación integrada:
Red viaria: Participará en la mejora de la carretera CV-745.
Saneamiento: Ejecución del colector 10-14-15. Ampliación de la Depuradora 2 "Baladrar" según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
Evacuación de pluviales: Ejecución de la canalización 13-14. Vertido directo al Barranc de Montserra y canalización del mismo.
Abastecimiento de agua: Se ejecutará los conductos y punto de conexión según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales. La posibilidad de abastecimiento de agua potable se acreditará mediante certificado emitido por la entidad competente, basado en estudios técnicos realizados al efecto, respecto de la garantía de suministro para el ámbito de actuación.
Otros: El suministro de energía eléctrica y la instalación de telefonía se ejecutará según indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y las compañías suministradoras.

3. Información adicional

El Sector nº 19 "Montserrat-1" no cuenta con ordenación pormenorizada aprobada.

Para que surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en Benissa, a 4 de abril de 2012

Firmado: Bernardino Ferrando Siscar



Por lo cual estaríamos dentro del ámbito del **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLs):

Situaciones básicas del suelo (art. 12 TRLS)

A) Suelo rural

Casos art.12.2	Identificación	
	Clases	Categorías
•El preservado por la ordenación de su urbanización mediante la transformación	Suelo no urbanizable	Todas
•El que los instrumentos de ordenación prevean su paso a suelo urbanizado, hasta que termine la actuación de urbanización	Suelo urbanizable	No sectorizado
		Sectorizado

Y los **Criterios de Valoración** serían los siguientes:

CRITERIOS DE VALORACIÓN TRLS y RVLS

Clase y categoría	Situación Básica		Suelo	Edificación legal + Instalaciones
SNU SUBz	Suelo Rural		23.1.a TRLS Método de Capitalización 8-16 RVLS* *Factor corrección localización 17 RVLS	23.1.b TRLS Método del Coste 18 RVLS
SUNC SUC	Suelo Urbanizado	No edificado o con edif. ilegal	24.1 TRLS Método Residual estático 22 RVLS	-
		Edificado con edif. legal	24.2 TRLS El mayor de: - Mét. de Comparación 24 RVLS - Mét. Residual estático 22 RVLS	

Para una mayor objetividad en la valoración objeto del presente trabajo:

Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada=Suelo Rural

Se ha procedido a su **cálculo de referencia** (según la propia Consellería de Hacienda en su página web) **a los efectos de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales:**

CONSELLERIA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Cálculo del valor de referencia de bienes rústicos

Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza rústica a los efectos de aplicación de la **Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005**, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 2000, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza rústica en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca el tipo de impuesto:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca la fecha de devengo: 23/12/2008  

Introduzca la provincia y el municipio donde se encuentre el bien inmueble de naturaleza rústica:

Provincia: Alicante ▼

Municipio: BENISSA ▼

OPCION 1 (MONTE) RENTA REAL

Se ha acudido a un valor de referencia en euros/hectárea por cultivo y municipio en la fecha de devengo.

Indique la superficie en hectáreas (Ha) para cada tipo de cultivo, ayudándose si es necesario del conversor siguiente:

Conversor:

Hectáreas	Áreas	Centiáreas o m ²	Superficie (Ha)
0,0000	0,0000	0,0000 >> <<	0,0000

Superficie (Ha)	Tipo de cultivo	Precio (€/Ha)	Coficiente por tipo de impuesto	Valor del inmueble (€)
	VIÑA	23.011,00	1,0	
	AGRIOS	60.353,00	1,0	
	ERIAL MATORRAL	2.952,00	1,0	
1,4758	MONTE	3.687,00	1,0	5.441,27
	ARBOLADO REGADÍO	41.011,00	1,0	
	ARBOLADO SECANO	12.226,00	1,0	
	HUERTA RIEGO	38.894,00	1,0	
	SECANO	6.154,00	1,0	

Superficie total 1,4758 Ha

Valor total de referencia a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos 5.441,27 €

OPCION 1 (ARBOLADO SECANO) RENTA POTENCIAL

Se ha acudido a un valor de referencia en euros/hectárea por cultivo y municipio en la fecha de devengo.

Indique la superficie en hectáreas (Ha) para cada tipo de cultivo, ayudándose si es necesario del conversor siguiente:

Conversor:

Hectáreas	Áreas	Centiáreas o m ²	Superficie (Ha)
0,0000	0,0000	0,0000 >> <<	0,0000

Superficie (Ha)	Tipo de cultivo	Precio (€/Ha)	Coefficiente por tipo de impuesto	Valor del inmueble (€)
	VIÑA	23.011,00	1,0	
	AGRIOS	60.353,00	1,0	
	ERIAL MATORRAL	2.952,00	1,0	
	MONTE	3.687,00	1,0	
	ARBOLADO REGADÍO	41.011,00	1,0	
1,4758	ARBOLADO SECANO	12.226,00	1,0	18.043,13
	HUERTA RIEGO	38.894,00	1,0	
	SECANO	6.154,00	1,0	

Superficie total
1,4758 Ha

Valor total de referencia a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos
18.043,13 €

CONCLUSION

Por todo lo anteriormente enunciado entendemos que a los efectos del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, estamos ante la **situación básica de suelo rural** y no de suelo urbanizado.

Por lo cual, las valoraciones a considerar en el presente informe serían las aportadas por la valoración número 1 y el cálculo de referencia (según la propia Consellería de Hacienda en su página web) a los efectos de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales; si bien estas deben realizarse con la superficie real que se establece en el informe de medición de fecha 18 de diciembre de 2008, de D. Miguel A. Bello Cortés, Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado número 241 (14.758,00 m²).

Tenemos;

1.-Valor por el método de comparación: **15.172,95 €**

10.281,17 €/Ha (Valor homogéneo medio) X 14.758,00 m² =
15.172,95 €

2.-Valor por el método de actualización de rentas: **9.166,30 €**

Los rendimientos anuales por hectárea esperados serían los siguientes:

$4,5 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{año} \times 51,13 \text{ €/m}^3 = 230,09 \text{ €/Ha y año}$

$\text{RN} = 230,09 \times 1,4758 = 340,07\text{€}$

Tasa = 3,710%

$\text{Va} = \text{RN}/\text{Tasa} = 9.166,30 \text{ €}$

3.-Cálculo de referencia a los efectos
de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales: **5.441,27 €**
18.043,13 €

Por lo tanto, de entre las dos valoraciones aportadas (Valor Declarado y Valor Asignado), el técnico que suscribe estima que **el Valor Declarado se ajusta en mayor medida a la valoración objeto del presente trabajo:**

Siendo ;

Vsuelo = 18.043,13 euros

Por lo que resulta, a mi leal saber y entender, que la valoración del suelo objeto de este informe asciende a la cantidad de **DIECIOCHO MIL CUARENTA Y TRES EUROS CON TRECE CENTIMOS.**

TAS-11/2014

Arquitecto: Fernando Cervantes García

FIRMA :



FECHA :

12-MAYO-2014

TASADOR :

D. FERNANDO CERVANTES GARCIA
Arquitecto
Colegiado nº 7340

La validez de la tasación es de 6 meses.