

LA VALORACIÓN EN LA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA

El principio rector del urbanismo consiste en determinar la *equidistribución de beneficios y cargas* derivados de la acción urbanística. Esto se lleva a cabo en el proceso de reparcelación, siendo necesario para ello conocer los derechos consolidados que otorga el planeamiento así como cuantificar las cargas, de forma que a través de las técnicas equidistributivas se repartan proporcionalmente los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

La valoración de las fincas resultantes se realiza de acuerdo con el TR de la Ley de Suelo 2008 y su Reglamento de 2011. Como novedad hay que resaltar que para calcular el valor del inmueble a promover se utiliza el método del análisis cualitativo, ya que en contadas ocasiones será de aplicación el método de comparación al no disponer de testigos fiables que sean comparables, eludiendo así el movimiento especulativo y la sobrevaloración. Finalmente obtenemos el valor de repercusión de venta de los usos considerados que nos permitirá, una vez debidamente ponderados y homogeneizados entre sí, realizar la distribución equitativa en el ámbito urbanístico considerado.

Para llevar a cabo lo anteriormente expuesto, la presente publicación se estructura en una Introducción, 5 capítulos y VII anexos.

En el Capítulo I se abordan las competencias en materia de urbanismo y valoración del suelo, haciendo una reflexión sobre la vigente ley de suelo, así como la normativa que resulta de aplicación.

El Capítulo II se dedica a la definición de conceptos urbanísticos tales como aprovechamiento urbanístico, coeficientes de uso y tipología, cálculo del aprovechamiento medio/tipo, etc.

En el Capítulo III se hace una recopilación de los principales documentos y normas de aplicación en la reparcelación urbanística.

El Capítulo IV se destina a la valoración en la reparcelación, que constituye el cuerpo principal de la publicación. Cabe destacar la determinación de los parámetros necesarios que servirán de base para realizar la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos en el ámbito urbanístico considerado.

En el Capítulo V se acomete la valoración de un proyecto de reparcelación específico. Con objeto de analizar su incidencia en la valoración, se contempla una amplia variedad de usos en las parcelas de resultado, tales como: uso residencial plurifamiliar, uso residencial unifamiliar; vivienda de protección oficial; uso terciario (comercial y oficina); uso industrial; aparcamiento y trastero.

En definitiva, nos planteamos como objetivo analizar la valoración en la reparcelación urbanística, estableciendo los criterios y parámetros que permitan determinar de forma justa y equitativa la valoración de las fincas de resultado de un proyecto de reparcelación, para la posterior adjudicación de dichas fincas a los propietarios, en proporción a sus aportaciones, y en función de las cargas que resulten de la ejecución del planeamiento. Por otra parte, cabe mencionar la confección de dos tablas: una que expresa el porcentaje de permuta de edificabilidad por gastos, en función del valor del suelo y los gastos de reparcelación; y otra que determina la indemnización económica sustitutoria a favor del propietario que no participa en la promoción inmobiliaria.

La publicación se completa con 33 ejemplos, 64 figuras y una bibliografía que ayudan al lector a su comprensión, al tiempo que le invitan a profundizar en la valoración de la reparcelación urbanística.