

■ **EL CONSULTOR**
DE LOS AYUNTAMIENTOS

La valoración urbanística en la Ley del suelo

*Gerardo Roger
Fernández
Fernández
Vicente Caballer
Mellado*

La valoración urbanística en la Ley del suelo

*Gerardo Roger Fernández Fernández
Vicente Caballer Mellado*

Prólogo de Marcos Vaquer Caballería

© Gerardo Roger Fernández Fernández y Vicente Caballer Mellado, 2020
© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 - Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: Febrero 2020

Depósito Legal: M-4776-2020

ISBN versión impresa: 978-84-7052-813-2

ISBN versión electrónica: 978-84-7052-814-9

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

4º La producción (m) anual por hectárea, depende de la altura que alcance la crecida del río (n) en nilómetro, según explicaba Plinio, suponiendo la misma productividad para todas las explotaciones, luego:

$$m = f_4 (n)$$

Por propiedad transitiva se tiene:

$$l = f_1 (f_2 (f_3 (f_4(n)))) = f_5 (n)$$

Luego el impuesto unitario en moneda por hectárea depende de la crecida del Nilo, en brazas, y a cada agricultor con superficie, s_1 , en hectáreas, le corresponderá pagar:

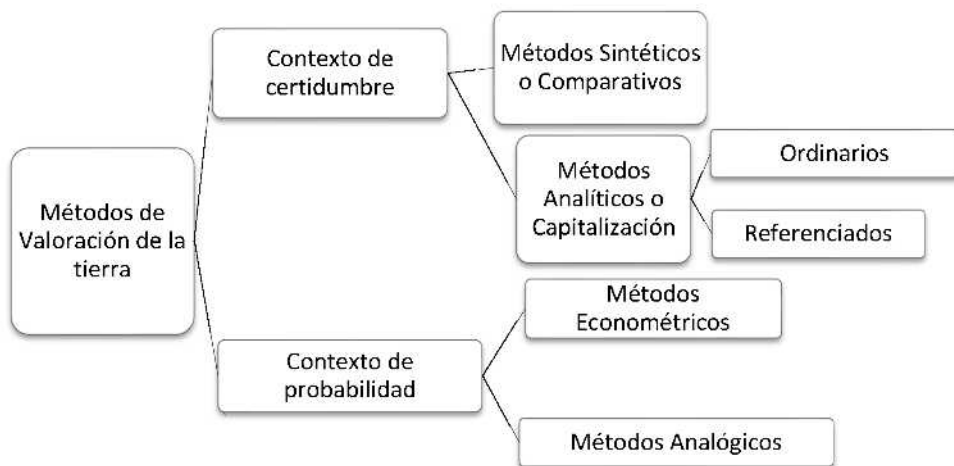
$$l_1 = (f_5 * s_1)$$

La verosimilitud de las hipótesis (H_i) y la actualización anual puede discutirse y compararse con las manejadas actualmente por el Catastro y otras fuentes de información sobre utilidad fiscal.

7. MÉTODOS DE VALORACIÓN

El Cuadro 4 representa una clasificación de los métodos de valoración de la tierra, partiendo del criterio su contexto: certidumbre y probabilidad.

Cuadro 4.



En el primer grupo se han incluido los métodos de los autores clásicos (sintéticos y analítico-ordinarios) a los que se les ha añadido los métodos de valoración por capitalización modernos o referenciados a un agente económico, posible comprador o vendedor de tierra, o grupo de los mismos, también llamados subjetivos-objetivos.

En el segundo grupo figuran aquellos métodos de valoración basados en la aplicación de la regresión a la valoración de la tierra, tanto en lo que se refiere a su aplicación simple como aquellos otros que combinan los puramente econométricos como los econométricos analógicos.

Desde la segunda década del siglo XX se vienen aplicando en Estados Unidos los métodos de regresión, propios de la Econometría a la valoración de fincas agrícolas, pero no será hasta 1972 cuando los tribunales de ese país los reconozcan como adecuados para la estimación del valor de mercado de activos, bienes y servicios.

En España, los métodos de regresión aplicados a la valoración fueron introducidos (Ballester y Caballer), durante los mismos años setenta y con el mismo fin, valoración de la tierra, publicándose en la Revista de Estudios Agrosociales, extendiéndose posteriormente a la Valoración Inmobiliaria Urbana, la Valoración de Empresas, Maquinaria y Equipos, Obras de Arte, Marcas y Patentes, etc. Actualmente es muy utilizada por entidades bancarias y otras para realizar valoraciones rápidas y gratuitas de viviendas.

Como su nombre indica, se trata de una técnica cuyo fin consiste en medir la Economía mediante el uso de la Estadística y, en parte, se sitúa en el ámbito de la Metrología, o técnica de la medida con algunas propiedades que la aproximan al mundo de la Física y otras que la alejan.

Algunos especialistas asumen como la vinculación entre la Metrología y la Econometría en el sentido de que el conocimiento auténtico de la realidad solo se conoce cuando se llega a medirla. En palabras de Lord Kelvin: «Cuando puedes medir aquello de lo que estás hablando y expresarlo en números, puede decirse que sabes algo acerca de ello; pero, cuando no puedes medirlo, cuando no puedes ponerlo en números, tu conocimiento es muy deficiente y poco satisfactorio».

No obstante, conviene señalar la diferencia en la precisión en las diferentes aplicaciones de la Metrología y los errores o partes que se queda sin explicar en cada medición. Mientras en Física los errores suelen ser relativamente pequeños, en Economía suelen ser mayores y en Psicología (Psicometría) aun aumenta el error y disminuye la capacidad explicativa.

El fin primigenio de los métodos econométricos de valoración coincide con el expuesto para los métodos sintéticos consistente en pasar de datos aislados de valores de mercado y aquellas de sus características técnicas que más le pueden influir (variables explicativas) y traducir esta relación en términos matemáticos con validez general.

Sin embargo, tanto el contexto como el procedimiento son muy distintos.

En primer lugar, los métodos sintéticos se basan en la cuantificación en contexto de certidumbre utilizando cálculos aritméticos que representan exclusiva-

mente una relación de proporcionalidad: datos puntuales como exactos sin conocer la posible variabilidad ni la capacidad explicativa de cada característica o variable.

Por el contrario, los métodos econométricos se basan en la estimación en contexto probabilístico, lo que implica que proporciona información probable sobre el valor de mercado, cuantifica el grado de aproximación y la capacidad explicativa de cada característica o variable. Mientras la obtención de las ecuaciones en los métodos sintéticos es una cuantificación, en los métodos econométricos se trata de una estimación.

En segundo lugar, las posibilidades de los métodos sintéticos se reducen a una sola variable lineal que pasa por el origen, con la única excepción de la recta que pasa por dos puntos y constituye el nexo de unión entre ambos métodos. En cambio, los métodos econométricos no tienen limitación teórica alguna en el empleo de todo tipo funciones y cualquier número indefinido de características técnicas o variables. En el lenguaje econométrico la variable a explicar valor de mercado se suele llamar variable endógena mientras las variables explicativas se llaman variables exógenas.

En tercer lugar, el procedimiento de cálculo difiere en el sentido de que los métodos sintéticos calculan los parámetros de sus ecuaciones mediante el empleo de medias, mientras en los métodos econométricos de regresión se utilizan criterios basados en la minimización de los errores estimados como diferencias entre los datos de partida y la ecuación que los representan. Este criterio que se puede cuantificar y se denomina de máxima verosimilitud

Por otra parte, hemos venido empleando los términos estimar y calcular como equivalentes, pero se trata de procedimientos totalmente distintos, cuando ya conocemos que la valoración se puede mover en los ámbitos de certidumbre o probabilidad.

Cuando se utilicen los métodos sintéticos y analíticos clásicos será más correcto hablar de calcular. Por el contrario, cuando se utilicen los métodos econométricos será más correcto hablar de estimar con lo cual nos devuelve al ESTIMO de los autores italianos.

Ejemplo 1

La Compañía Argentina de la Tierra informa sobre los valores medios de la tierra para pasto en \$/ha, para distintas provincias y localidades, con los correspondientes datos sobre la receptividad en vacas/ha y por ternero destetado en %, que se reproduce en el Cuadro 5.

Cuadro 5.

Localidad	n	S/ha	vacas/ha	% destete
Ayacucho	1	800	0,8	0,9
Olavarría	2	600	0,65	0,85
Tenesse	3	450	0,5	0,8
Concordia	4	650	0,7	0,8
Villaguay	5	500	0,6	0,75
Federal	6	400	0,5	0,65
Curuzú	7	500	0,65	0,75
Mercedes	8	350	0,5	0,7
Concepción	9	250	0,33	0,6
Bernasconi	10	300	0,4	0,75
Gral Acha	11	180	0,25	0,7
Cuchillo Co	12	75	0,11	0,65
Rafaela	13	450	0,6	0,75
San Justo	14	350	0,5	0,7
Vera	15	150	0,25	0,55
Jesús María	16	400	0,5	0,75
Dean Funes	17	150	0,2	0,65
Cruz del Eje	18	75	0,12	0,55
Bandera	19	250	0,35	0,7
Otumpa	20	150	0,2	0,65
Ojo de agua	21	70	0,1	0,5
Pte Roca	22	230	0,4	0,7
S. Peda	23	170	0,3	0,6
Castellini	24	50	0,1	0,5



La aprobación de la originaria Ley de Suelo 8/2007, hoy integrada en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, ha venido a establecer un nuevo régimen de valoración del suelo a los efectos expropiatorios y de determinación de responsabilidad patrimonial de la Administración, que sustituye y modifica conceptual y esencialmente el anterior sistema valorativo que se recogía en la Ley 6/98 sobre régimen de Suelo y Valoración.

Asimismo, mediante Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, se aprobó el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, primer Reglamento de Valoraciones que se aprueba en la historia del urbanismo español.

Pues bien, el nuevo régimen de valoración del suelo incorpora criterios y concepciones jurídicas, así como novedades procedimentales e instrumentales de gran calado técnico con respecto al anteriormente vigente, lo que genera, consecuentemente, algunas dificultades en la comprensión y dominio de las nuevas metodologías que aconsejan publicar, al máximo, disposiciones explicativas que faciliten su entendimiento por los operadores públicos y privados de la tasación inmobiliaria.

En este sentido, la formulación de este libro por Vicente Caballer Mellado y Gerardo Roger Fernández Fernández, profesionales expertos en la materia y corredactores del proyecto de Reglamento de Valoraciones, les convierte en los autores más adecuados para explicar, con el mayor carácter pedagógico posible, los siempre complejos métodos de valoración inmobiliaria. Con esos objetivos, pretendidamente satisfechos, se publica este libro para su uso y disfrute por los estudiosos y profesionales del sector de la tasación.

