

**Plan Especial de Reforma Interior
(PEPRI) La Jiménez
T.M. Candelaria**

**Tomo II.6 Anexo 3. Anejo de expropiaciones
Documento para aprobación inicial
Noviembre 2025**



Equipo Técnico Gesplan S.A.



Agradecimientos

Debemos agradecer a la oficina técnica por su colaboración para con este equipo redactor, que expresa su gratitud por la ayuda recibida.

El equipo redactor de GESPLAN S.A.

Equipo Redactor
(Por orden alfabético de perfil profesional)

Arquitecto/a

Ardiel Cabrera Díaz

María Ángeles Morales Castañares

Firmado por MORALES
CASTAÑARES MARIA
ANGELES - ***0234** el

Biólogo

Alberto Alonso González

Delineantes

Tomás Domínguez Hernández

David Eleazar Martín González

Economista

Andrea Victoria Ramón Hidalgo

Jesús Oramas Zárate

Geógrafo

Eduardo Martínez Díaz

Ingenieros civil

Carlos David Martín Dávila

Jurista

Mónica Díaz Pérez

Colaboradores externos

Arqueólogo e historiador

Javier Soler Segura de CULTANIA. Gestión integral del patrimonio cultural.

Historiadora

Montserrat Hernández Pérez.

Índice del Contenido

1. INTRODUCCIÓN	5
2. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN	6
3. VALORACIÓN DEL SUELO	10
3.1. VALORACIÓN SUELO URBANO	10
3.2. VALORACIÓN SUELO RÚSTICO	16
3.3. RESUMEN DE VALORACIÓN	20



1. INTRODUCCIÓN

El Anexo de Expropiaciones del PEPRI La Jiménez se redacta de conformidad con la legislación estatal básica de suelo y valoraciones y con su normativa de desarrollo, en particular el Reglamento de Valoraciones, así como con la normativa autonómica aplicable.

Su finalidad es estimar, de forma sistemática y justificada, el valor del suelo afectado por las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial, tanto en suelo rústico como en suelo urbano, ya sea para la ejecución de nuevos viarios, la creación de espacios libres y apeaderos, o la implantación del equipamiento cultural y la rehabilitación de la casa tradicional.

En este marco, el anexo identifica las parcelas y porciones de parcela incluidas en el ámbito de afección, determina su clasificación en cada caso y el método de valoración procedente según la normativa de valoraciones del suelo.

En este sentido, se realizan los cálculos de valoración individualizada del suelo rústico, del suelo urbano y de los supuestos de antieconomicidad, obteniéndose el justiprecio de referencia para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial.



2. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

Las valoraciones del suelo se efectuarán de acuerdo con los criterios establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo y Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa y su Reglamento de 1957.

El apartado 1 del artículo 34 "Ámbito del régimen de valoraciones" del Real Decreto Legislativo 7/2015 dice:

"1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos se, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública."*

Según el Art. 21, del RDL 7/2015. Situaciones básicas del suelo, todo el suelo se encuentra, a los efectos de dicha Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de dicha Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con*

vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

A los efectos de expropiación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Título V del citado Real Decreto Legislativo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime."

El artículo 35 "Criterios generales para la valoración de inmuebles", en sus apartados 1 y 2 dice:

"1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes."

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido

posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto con la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y estado de conservación. Si han quedado incursas fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil...”

Las valoraciones, cuando se aplique la expropiación forzosa, se entenderán referidas al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado, según se indica en el Art. 34 del RDL 7/2015. Ámbito del régimen de valoraciones:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.

c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.

b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.

c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.

d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.”

Según el Art. 35 del RDL 7/2015 los criterios generales para la valoración de inmuebles son los siguientes:

“1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.



2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.”

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

3. VALORACIÓN DEL SUELO

3.1. VALORACIÓN SUELO URBANO

El ámbito de ordenación se sitúa en el Término Municipal de Candelaria, concretamente, en La Jiménez.

Para los terrenos de suelo urbanizado, aplicaremos los artículos 37 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y lo establecido en el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

Según artículos 37 del Real Decreto Legislativo 7/2015

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen"



Según el artículo 22, Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior,

el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \times VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - VC$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en caso de terrenos en situación de urbanizado destinado a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios de escasa dinámica inmobiliaria..."*

El valor en venta del metro cuadrado de vivienda (Vv) se obtiene a través del análisis de una muestra de precios publicado, siendo estas publicaciones 2.283,24 €/m². Los costes de construcción por contrata, (Vc) se deducen de sumar a los costes de ejecución material, el beneficio industrial (6% Costes de Ejecución Material), los gastos generales (13% Costes de Ejecución Material) y el importe de los tributos,



honorarios profesionales de proyectos y dirección de las obras (4% Costes de Ejecución Material).

Para calcular el coste de ejecución material se aplicará la fórmula establecida según el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias aplicando al módulo básico de ejecución o coste del prototipo medio provincial (MBE) los coeficientes correctores y ponderadores correspondientes a la tipología edificatoria habitual zonal que es Plurifamiliar entre medianeras.

$$CEM = MBE \times Z \times U_T \times Q \times P$$

Siendo:

CEM = Coste de ejecución material

MBE = Coste del módulo base de ejecución medio provincial

Z = Coeficiente Zonal

UT = Coeficiente de Uso y Tipología

Q = Coeficiente de Calidad

P = Coeficiente de Ponderación

El MBE se calcula utilizando los últimos datos proporcionados por el Colegio de Arquitectos correspondientes al año 2008, y se actualizan con el Índice de Precios al Consumo (IPC) para noviembre del año 2025, específicamente para la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

En este sentido, el valor del MBE asciende a 1.220,83 €/m².

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Para el cálculo de la edificabilidad correspondiente, según las determinaciones urbanísticas relativas al Planeamiento General de Ordenación Actual, se derivan las siguientes:

Caserío Tradicional: edificabilidad máxima de 150 m² por parcela.

Edificación cerrada (vivienda unifamiliar en hilera o manzana cerrada): edificabilidad definida por el cociente 2 m²c/m²s.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos las limitaciones para la

edificación en el caso de parcelas inferiores a:

- Caserío Tradicional: superficie remanente inferior a 100 m².
- Edificación cerrada: superficie remanente inferior a 70 m² o 80 m², según corresponda a edificación cerrada estándar o con jardín delantero.

En estos supuestos, la parcela pierde la posibilidad real de materializar el aprovechamiento mínimo previsto por el planeamiento y, por tanto, se considera a efectos de valoración como parcela rústica.

Por lo tanto, el valor del suelo urbanizado no edificado (VS) según la edificabilidad de cada parcela se recogen por parcela en la siguiente tabla.

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO NO EDIFICADO							
Referencia catastral	Superficie total (m ²)	Superficie a obtener (m ²)	Edificabilidad planeamiento	Edificabilidad parcela	VRS	Valor del suelo	Valor con el 5% de afección
AUA-01			150 m ² máx.		410,06 €		
38011A00700001	171,88	102,18		0,87 €		36.568,12 €	38.396,53 €
38011A00700002	131,07	9,00		1,14 €		4.223,78 €	4.434,96 €
AUA-02							
5205022CS6450N	505,75	136,58		0,30 €		16.610,83 €	17.441,37 €
AUA-03							
5005608CS6450S	202,82	34,51		0,74 €		10.465,81 €	10.989,10 €
AUA-05							
38011A00700017	100,46	40,57		1,49 €		24.837,48 €	26.079,36 €
38011A02500317	345,48	71,96		0,43 €		12.810,88 €	13.451,43 €
AUA-06							
5206015CS6450N	604,63	96,81		0,25 €		9.849,03 €	10.341,48 €
AUA-07							
38011A00700765	5.061,36	64,73		0,03 €		786,62 €	825,95 €
AUA-08			2 m ² c/m ² s				
5304014CS6450S	479,43	231,71		0,31 €		29.727,90 €	31.214,30 €
AUA-09							
5304008CS6450S	212,82	186,70		2 m ² c/m ² s		153.113,95 €	160.769,65 €
AUA-10							
5104306CS6450S	343,03	97,42		2 m ² c/m ² s		79.898,43 €	83.893,35 €
AUA-11							
5203101CS6450S	151,63	151,63		2 m ² c/m ² s		124.357,77 €	130.575,66 €
AUA-12							
5103507CS6450S	1.815,01	319,44		2 m ² c/m ² s		261.977,71 €	275.076,60 €
AUA-13							
5103507CS6450S	1.815,01	90,25		2 m ² c/m ² s		74.014,04 €	77.714,74 €
Total	11.940,39	1.633,49				839.242,35 €	881.204,47 €



Por otro lado, el valor del suelo urbano correspondiente a la parcela edificada con la casa tradicional de valor patrimonial se ha obtenido mediante la estimación del P.E.M., fijado en 1.079 €/m², ante la insuficiencia de datos para contrastar precios de mercado de edificaciones similares. En este sentido, se ha actualizado el coste de ejecución de una edificación equivalente sin considerar actuaciones de renovación, dado que, según la información catastral, la casa no ha sido reformada desde la década de 1920.

El inmueble figura en el Catastro como almacén de uso residencial y la parcela se clasifica como suelo urbano. Con esta metodología, el valor de repercusión del suelo asciende a 140,28 €/m².

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO EDIFICADO					
Referencia catastral	Superficie total (m ²)	Superficie a obtener (m ²)	VRS	Valor del suelo	Valor con el 5% de afección
5103508CS6450S	44,31	44,31	140,28 €	6.215,39 €	6.526,16 €

Antieconomicidad para el propietario

A efectos del PEPRI La Jiménez, se considera que una parcela deviene antieconómica cuando, tras la obtención del suelo destinado a viario o espacios libres conforme a la ordenación pormenorizada, la superficie resultante es insuficiente para alcanzar el mínimo edificable exigido por la normativa urbanística aplicable. En estos casos, la parcela pierde la posibilidad real de materializar el aprovechamiento urbanístico que le correspondería, quedando sin viabilidad funcional ni técnica para su edificación.

Este criterio se fundamenta en lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dispone lo siguiente:

"Cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que, a consecuencia de aquélla, resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca..."

De acuerdo con este precepto, cuando la parte restante de una finca, tras la expropiación parcial para la ejecución del planeamiento, no conserva un aprovechamiento racional ni permite un uso autónomo conforme a la normativa urbanística, procede su expropiación total por resultar antieconómica para el propietario.

Aplicando este criterio jurídico y técnico, se identifican a continuación las parcelas que, una vez detraídas las superficies afectas a cesión o expropiación, resultan antieconómicas para su propietario, debiendo quedar incluidas en el proceso expropiatorio completo:



PARCELAS SUCEPTIBLES A SER EXPROPIADAS POR SER ANTIECONÓMICAS								
Referencia catastral	Superficie total (m²)	Superficie a obtener (m²)	Diferencia	Edificabilidad planeamiento	Edificabilidad parcela	VRS	Valor del suelo	Valor final del suelo (5% de afección)
38011A00700001	171,88	102,18	69,69 €	150 m² máx	0,87273	410,06	24.940,88 €	26.187,92 €
38011A00700016	91,69	43,06	48,63 €		1,63589		32.624,22 €	34.255,43 €
38011A00700017	100,46	40,57	59,90 €		1,4931		36.671,52 €	38.505,09 €
38011A02800323	79,97	9,62	70,35 €		1,87564		54.107,07 €	56.812,43 €
5205025CS6450N	130,99	42,59	88,39 €		1,14515		41.507,88 €	43.583,27 €
5205029CS6450N	131,37	53,06	78,31 €		1,1418		36.666,88 €	38.500,22 €
5205034CS6450N	61,82	45,39	16,43 €		2,4265		16.344,36 €	17.161,58 €
5205040CS6450N	98,81	34,72	64,10 €		1,51801		39.899,24 €	41.894,20 €
5304008CS6450S	212,82	186,70	26,13 €	2 m²c/m²s	2 m²c/m²s		21.425,72 €	22.497,00 €
Total	1079,82	557,89	521,93 €				304.187,76 €	319.397,15 €

3.2. VALORACIÓN SUELO RÚSTICO

En aplicación de lo establecido en el art. 36.1.a) del RDL 7/2015, el valor del suelo rural se determinará "[...] mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración".

En este caso particular, para la determinación de la renta real de explotación se recurre conforme a lo establecido en el art. 9.1 del RD 1492/2011, a la consideración de "[...] Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario[...]". Se adoptará, como renta real, los precios establecidos para los diferentes tipos de cultivos en la comunidad autónoma de Canarias por medio del canon anual de arrendamientos rústicos publicada por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

En este sentido, los cánones utilizados son los siguientes:

- Tierras Arables de Secano (2023): 1.712,2 €/ha
- Tierras Arables de Regadío (2023): 4.383,2 €/ha

En el apartado 1 de la Disposición adicional séptima.- Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural, del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se toma como tipo de capitalización a que se refiere el apartado 1 del artículo 36 "el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España sobre la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración".

De la capitalización de la renta así obtenida, se toma la tasa de capitalización r_1 anteriormente calculada, resultando un valor del suelo de:

$$V_s = \frac{R}{r}$$

donde:

V_s : Valor del suelo (€)

R : Valor de capitalización de la renta de la explotación (€)

r : tasa de capitalización (r_1)

Según el artículo 36 apartado a), del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, el valor obtenido puede corregirse al alza en función de factores objetivos de localización.

Según el artículo 17 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, se fija la metodología para su cálculo:

"1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_F = V \cdot F_l$$



2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

donde¹:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales."

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km."

¹ En el caso que nos ocupa en este documento, los cálculos de los anteriores factores P_1 y P_2 resultan del empleo de datos publicados por el ISTAC para el año 2022.



5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 \cdot 0,1 \cdot (p + t)$$

donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.”

El producto de los tres coeficientes anteriores proporciona el coeficiente general F_l :

$$F_l = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3$$

donde:

F_l : Factor global de localización

u_1 : factor dependiente de la población

u_2 : factor dependiente de la distancia a infraestructuras de transporte de interés regional

u_3 : coeficiente dependiente de la singularidad del valor ambiental y paisajística

Resultando:



FACTOR GLOBAL DE LOCALIZACIÓN (FI)	1,764
Factor dependiente de la población (U1)	1,26
Factor dependiente de la distancia (U2)	1,4
Coeficiente de singularidad valor ambiental o paisajística (U3)	1

A efectos de corregir el valor del suelo en situación de origen, se adopta el valor calculado FI, por lo que resulta el siguiente Valor Final (VS) del suelo:

VALORACIÓN DEL SUELO RÚSTICO. VIARIO								
Referencia catastral	Canon de arrendamiento	Superficie (m²)	Superficie (ha)	Renta anual (ha)	Tipo capitalización	Valor capitalización	Valor final del suelo	Valor con el 5% de afección
AUA-01					0,035			
38011A02800266	4.383,20 €	101,37	0,0101	44,43 €		1.257,55 €	2.218,32 €	2.329,24 €
38011A02800267		17,17	0,0017	7,53 €		213,05 €	375,83 €	394,62 €
38011A02800268	1.712,17 €	69,68	0,0070	11,93 €		337,64 €	595,60 €	625,38 €
38011A02800273		57,67	0,0058	9,87 €		279,47 €	492,99 €	517,64 €
38011A02800303		229,68	0,0230	39,32 €		1.112,97 €	1.963,28 €	2.061,44 €
38011A02800311		39,77	0,0040	6,81 €		192,70 €	339,92 €	356,91 €
38011A02800323		9,62	0,0010	1,65 €		46,63 €	82,26 €	86,38 €
38011A00700016		7,07	0,0007	1,21 €		34,27 €	60,46 €	63,48 €
AUA-04								
5205034CS6450N	1.712,17 €	45,39	0,0045	7,77 €		219,95 €	388,00 €	407,40 €
5205040CS6450N		34,72	0,0035	5,94 €		168,22 €	296,75 €	311,59 €
AUA-07								
38011A00700016	1.712,17 €	35,99	0,0036	6,16 €		174,38 €	307,61 €	322,99 €
AUA-02								
5205033CS6450N	1.712,17 €	22,52	0,0023	3,86 €		109,12 €	192,50 €	202,12 €
Total		670,65	0,07				7.313,51 €	7.679,19 €



3.3. RESUMEN DE VALORACIÓN

Tras la realización del proceso y metodología de cálculo descrito anteriormente, se resume la obtención del suelo aplicándole el premio de afección a las valoraciones según el artículo 47 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa:

"En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección."

RESUMEN DEL COSTE POR OBTENCIÓN DE SUELO		
Bloque / Actuación	Superficie a obtener (m ²)	Valor del suelo (€) + 5% por afección
Superficie obtenida por suelo rústico	670,65	7.679,19 €
Superficie obtenida por suelo urbano	1.677,80	887.730,63 €
Suelo susceptible a ser expropiado por antieconomicidad	521,93	319.397,15 €
Total	2.870,38	1.214.806,96 €



Equipo Técnico de Gesplan S.A.

