

INFORME SOBRE LA VALORACIÓN DEL DERECHO DE RENUNCIAR A PARTICIPAR EN EL PROCESO URBANÍSTICO EN EL CASO DE LAS PARCELAS SIN EDIFICIOS EN ELLAS.

1- ANTECEDENTES

De acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto 2/2008, el valor de las indemnizaciones a percibir por los propietarios que renuncien a participar en la gestión de la unidad será el mayor de los dos 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 ya realizada.
- b) El determinado por el método residual estático aplicado exclusivamente al suelo, sin considerar la edificación existente.

Hay que considerar que, dado que nos encontramos en un suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Por lo tanto, el valor del suelo en el caso b) debe considerarse como un valor mínimo, ya que la valoración de la edificación, caso a), debería resultar mayor.

El cálculo del caso a) hay que hacerlo de forma individual para cada propietario, analizando la edificación existente en cada caso.

2- INFORMES DE VALORACIÓN

Se solicitó la realización del informe a las sociedades de tasación homologadas LKS y Servatas, con el objeto de disponer de dos informes era poder contrastar las valoraciones.

Los dos informes presentados se consideran correctos, aunque dan valores diferentes.