

Guía técnica para la valoración del justiprecio

Cómo se estructura un informe técnico para analizar una expropiación y fundamentar el valor del bien afectado.

Una valoración expropiatoria no es un precio genérico por metro cuadrado

El informe técnico debe identificar qué se expropia, cuánto se afecta, cuál es la situación física y urbanística del bien, qué fecha de valoración corresponde y qué método resulta aplicable. En suelo rural, el informe de referencia de ITE estructura el análisis mediante capitalización de rentas y, cuando procede, factores objetivos de localización.

01 · EXPEDIENTE Administración actuante, proyecto, afecciones, superficies y fecha relevante.	02 · IDENTIFICACIÓN Catastro, Registro, SIGPAC, topografía y delimitación del bien.	03 · URBANISMO Clasificación, calificación, planeamiento y usos legalmente posibles.
04 · MÉTODO Elección del procedimiento de valoración adecuado al activo.	05 · CÁLCULO Fuentes, hipótesis, ingresos, costes, tasas y correcciones justificadas.	06 · JUSTIPRECIO Resumen de valores, premio de afección cuando corresponda y conclusión.

Qué aporta ITE España

Una valoración trazable: cada cifra debe poder relacionarse con una fuente, un dato del expediente o una hipótesis técnica explícita. El objetivo es que el valor propuesto pueda ser comprendido, contrastado y defendido en una hoja de aprecio o informe pericial.

Dirección técnica: Arturo Martín de las Mulas · Arquitecto, tasador y perito · ITE España

1. Del expediente al modelo de valoración

El informe de referencia comienza delimitando el objeto y las superficies afectadas y después contrasta fuentes catastrales y SIGPAC. A continuación estudia localidad, entorno y planeamiento antes de entrar en la valoración.

A	OBJETO Qué parcelas, construcciones, derechos o afecciones entran en el procedimiento.
B	DATOS Superficie catastral, superficie expropiada, servidumbres y ocupaciones temporales.
C	LOCALIZACIÓN Cartografía, ortofoto, accesos, entorno y relación con núcleos o infraestructuras.
D	URBANISMO Clasificación y calificación según planeamiento vigente.
E	FECHA La valoración debe referirse al momento legalmente relevante del expediente.
F	MÉTODO El procedimiento se elige por la naturaleza y situación del activo.

Documentación que conviene aportar

Expediente Actas, notificaciones, proyecto expropiatorio y valoración administrativa.	Inmueble Catastro, Registro, SIGPAC, levantamientos y planos de afección.	Urbanismo Planeamiento, fichas urbanísticas y régimen de usos.
Elementos afectados Construcciones, instalaciones, cultivos, plantaciones, mejoras o derechos.	Fuentes económicas Datos productivos, costes, precios, estadísticas y tasas aplicables.	Antecedentes Hojas de aprecio, informes previos y documentación contradictoria.

2. Suelo rural: capitalización de la renta

En el ejemplo técnico analizado, el suelo se considera rural y el informe aplica el método de capitalización de rentas. Se estudia la renta anual real o potencial de la explotación y se selecciona un aprovechamiento técnicamente justificable con apoyo en fuentes agrarias y estadísticas.

$$V = R / r$$

V · Valor del suelo

Resultado de capitalizar el rendimiento neto.

R · Renta

Ganancia o rendimiento neto anual de la explotación considerada.

r · Tasa

Tipo de capitalización referido a la fecha de valoración.

La renta potencial se construye, no se improvisa

El informe de referencia selecciona un cultivo representativo y utiliza fuentes estadísticas y agrarias para justificarlo. Después determina ingresos y costes necesarios de la explotación y obtiene el rendimiento neto que alimenta la capitalización.

1 · APROVECHAMIENTO

Elección del cultivo o uso productivo compatible y representativo.

2 · INGRESOS

Producción, precios y, cuando proceda, ingresos estables vinculados.

3 · COSTES

Costes necesarios para obtener el rendimiento considerado.

4 · RENTA NETA

Diferencia entre ingresos y costes de explotación.

5 · CAPITALIZACIÓN

Aplicación del tipo correspondiente a la fecha de valoración.

6 · VALOR BASE

Resultado unitario del suelo antes de correcciones de localización.

Nota técnica

Esta guía resume la estructura metodológica de un informe real. Cada expropiación requiere revisar su normativa aplicable, fecha, datos y circunstancias específicas; los valores y coeficientes de un expediente no deben trasladarse automáticamente a otro.

3. Factor de localización y justiprecio

Una vez obtenido el valor base del suelo rural, el informe de referencia analiza factores objetivos de localización. El esquema utilizado distingue accesibilidad a núcleos de población (u1), proximidad a centros de actividad económica y transporte (u2) y, cuando resulte aplicable, singular valor ambiental o paisajístico y régimen de usos (u3).

u1 · POBLACIÓN	u2 · ACTIVIDAD / TRANSPORTE	u3 · ENTORNO / USOS
Accesibilidad a núcleos y dimensión de la población próxima.	Distancia a puertos, aeropuertos, ferrocarril u otros centros relevantes.	Valor ambiental o paisajístico y determinados regímenes de usos, si se acreditan.

Factor de localización	$FI = u1 \times u2 \times u3$
Valor final corregido	Valor base $\times$ FI

Premio de afección

En el informe analizado, el resumen de valores incorpora un 5 % de premio de afección sobre el justo precio conforme al artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa. La aplicación concreta debe revisarse en cada expediente.

VALOR DEL BIEN	+	PREMIO DE AFECCIÓN cuando proceda	=	JUSTIPRECIO
-----------------------	----------	--	----------	--------------------

Qué debe permitir comprobar el informe

Superficies Qué parte se expropia y qué otras afecciones existen.	Hipótesis Por qué se selecciona un uso, cultivo, tasa o factor.	Fuentes De dónde proceden precios, costes, distancias y datos estadísticos.
Cálculos Cómo se pasa de los datos de partida al valor unitario y total.	Correcciones Qué factores se aplican, cuáles no y por qué.	Conclusión Valor final comprensible y susceptible de contraste técnico.

4. Cómo puede ayudar ITE España

La utilidad de una tasación expropiatoria está en convertir un expediente complejo en una secuencia técnica verificable. ITE España puede analizar la documentación disponible, identificar los puntos de discrepancia y definir el alcance del informe necesario para fundamentar una hoja de aprecio o contrastar la valoración administrativa.

REVISIÓN INICIAL Lectura del expediente y detección de superficies, derechos y fechas relevantes.	ANÁLISIS TÉCNICO Catastro, Registro, topografía, urbanismo, afecciones y situación del bien.	VALORACIÓN Aplicación razonada del método correspondiente y contraste de fuentes.
INFORME PERICIAL Memoria, planos, tablas, cálculos, fotografías y conclusión.	HOJA DE APRECIO Soporte técnico para la valoración propuesta por la propiedad.	RATIFICACIÓN Explicación y defensa técnica del método y de los cálculos cuando sea necesaria.

¿SU INMUEBLE ESTÁ AFECTADO POR UNA EXPROPIACIÓN?

Solicite un estudio previo. Con la documentación disponible podemos definir qué debe valorarse y qué información falta para construir una valoración técnicamente defendible.

www.ite-espana.es · Tasación y valoración en expropiaciones

Sobre esta guía

Documento divulgativo elaborado a partir de la estructura y metodología observadas en un informe técnico de valoración de parcelas rústicas afectadas por expropiación. Se han omitido datos identificativos del expediente y se han sintetizado los cálculos. No sustituye el análisis individual de un caso concreto.

ITE España · Dirección técnica: Arturo Martín de las Mulas · Arquitecto, tasador y perito