

Guía práctica de valoraciones urbanísticas y expropiatorias

o cómo calcular o cuestionar, un método residual estático, un comparativo o una capitalización de rentas sin morir en el intento

Paulo López Porto (coord.) / Diana García Rodríguez
Ana Debén Rodríguez / Alejandra Álvarez de Mon Rego

GUÍA PRÁCTICA DE VALORACIONES
URBANÍSTICAS Y EXPROPIATORIAS
o cómo calcular o cuestionar, un método residual estático, un
comparativo o una capitalización de rentas sin morir en el intento

1ª Edición. 2019

Todos los derechos reservados:

© Editorial Iuris Utilitas SC
© Paulo López Porto
© Diana García Rodríguez
© Ana Debén Rodríguez
© Alejandra de Mon Rego

ISBN: 978-84-120871-0-9
DEPÓSITO LEGAL: C 1434-2019

PORTADA: Paulo López Porto sobre una base vectorial diseñada
por freepik.es.
MAQUETACIÓN: Nós Comunicación.
IMPRIME: Gráficas Garabal SL. Santiago de Compostela.
ICONOS: Payungkead, Kiranshastry, Sebastien Gabriel, Eleonor
Wang y Dave Gandy.

Editorial Iuris Utilitas S C
Rúa Fontán, 1, 2º D
15004 A Coruña
Teléfono 98 157 00 05
www.iurisutilitas.es
editorial@iurisutilitas.es



La presente obra se enmarca dentro del conjunto
de actividades que desarrolla la Red Universitaria
de Innovación Docente "Areté".

Todos los derechos reservados. Conforme con lo de-
terminado en el art. 32 del Real Decreto Legislativo
1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de
Propiedad Intelectual, los autores y el editor, se mues-
tran expresamente en contra

y se oponen a cualquier utilización no consentida
del contenido de esta publicación, incluyendo entre
otras la publicación la reproducción, transmisión,
comunicación, modificación, registro, reutilización,
copia, explotación, distribución, envío, tratamiento o
cualquier otra utilización total o parcial en cualquier
modo o medio del presente libro.

Cualquier formato de reimpresión, distribución, repro-
ducción, comunicación pública o transformación de
esta obra solo podrá ser realizado con el expreso co-
nocimiento y consentimiento por escrito de sus titula-
res, salvo excepciones contenidas en la Ley. Para ello,
le rogamos se dirija al editor y autor para fotocopiar
o escanear alguna parte, fragmento u opinión de la
presente publicación. El editor y los autores rechazan
toda responsabilidad por las posibles consecuencias
ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que
actúen o dejen de actuar conforme con las opinio-
nes o comentarios contenidos en este libro. Siempre
es necesario que un abogado experto pondere la
estrategia a seguir teniendo en cuenta las circunstan-
cias concurrentes en el caso concreto en orden de la
orientación de un asesoramiento o litigio.

El texto de las resoluciones judiciales contenidas en la
presente publicación ha sido suministrado por el Cen-
tro de Documentación Judicial del Consejo General
del Poder Judicial (Cendoj), a excepción de aque-
llas resoluciones que se conocen por el desempeño
profesional de los autores. El Cendoj es el único orga-
nismo legalmente facultado para la recopilación de
dichas resoluciones. El tratamiento de los datos perso-
nales que se contienen en las resoluciones judiciales
es el realizado directamente por el citado organismo
desde julio de 2003, con sus propios criterios en cum-
plimiento de la normativa vigente sobre el particular,
siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cual-
quier error o incumplimiento de la normativa que rige
dicha materia. Todas las opiniones vertidas por los au-
tores de esta publicación son responsabilidad de los
autores. Todos los casos prácticos y ejemplos que se
incluyen en esta publicación son imaginarios y mera-
mente ejemplificativos e ilustrativos.



Se relacionan los documentos contenidos en la web al cierre de esta edición. Indicamos que es posible que en la que web se dispongan de más documentos por cuanto se puede actualizar en tiempo real.

Para descargarlos, seguir las instrucciones que se contienen en la pág. 5:

Capítulo 1:

0101. Modelo de Informe pericial de valoración

Capítulo 3:

0301. Ejemplos valoración rural (formato editable)

0302. Ejemplo valoración rural Explotación vitivinícola

Capítulo 4:

0401. Proyecto expropiación viario sistema general sin aprovechamiento

0402. Tabla resumen art 28 y 29

0403. Tabla resumen suelo urbanizado según reglamento

01 Criterios generales a tener en cuenta en las valoraciones

Paulo López Porto y Diana García Rodríguez, abogados urbanistas

1.1. Ámbito material de aplicación del Reglamento de Valoraciones	11
1.2. Ámbito temporal de aplicación del Reglamento de Valoraciones	13
1.3. Fecha a la que referir la valoración de los bienes a valorar	14
1.4. Normas de valoración preceptivas. Imposibilidad de libre estimación de valoración entre ciudadano y Administración	25
1.5. Competencias profesionales para realizar las valoraciones	26
1.6. Determinación de la superficie expropiada	30
1.7. Cuestiones generales sobre valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones	34
1.7.1. Conceptos	34
1.7.2. Valoración de edificios que se ajustan a la legalidad	36
1.7.3. Valoración de edificaciones con licencia en situación de fuera de ordenación o asimilado ..	38
1.7.4. Regla general: Valoración de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad y sin licencia. Excepciones	42
1.7.5. Edificaciones en situación de fuera de ordenación o asimilado por caducidad de la acción de restauración de la legalidad	46
1.7.6. Valoración de usos y actividades sin licencia	48
1.7.7. Valoración de edificaciones sin licencia para terceros de buena fe conforme con lo establecido en los arts. 11.5 y 28.4 del TRLSRU15	49
1.7.8. Valoración de edificaciones en ruina	50
1.7.9. Ilegalidad parcial de edificaciones, construcciones e instalaciones	53
1.8. Valoración de derechos reales	55
1.8.1. Servidumbre de paso aéreo de corriente eléctrica. Alcance y valoración	55
1.8.2. Servidumbre de paso subterráneo de gaseoducto	62
1.8.3. Concesiones de uso privativo de dominio público	67

1.8.4. Concesiones mineras	68
1.8.5. Valoración de una ocupación temporal	68
1.8.6. Demérito sobre la parcela no expropiada	69
1.8.7. Derecho de Vuelo	73
1.9. Distribución del justiprecio entre varios titulares de derechos reales que confluyen sobre un mismo inmueble	73
1.9.1. Usufructo	74
1.9.2. Usufructo temporal	74
1.9.3. Usufructo vitalicio	75
1.9.4. Hipoteca	75
1.10. Valoración de arrendamientos rústicos	77
1.10.1. Fecha de los contratos	77
1.10.2. Conceptos valorativos (DA.1.a) y b) Ley 49/2003)	77
1.11. Arrendamientos urbanos	84
1.11.1. Principios básicos	84
1.11.2. Valoración de arrendamientos urbanos con destino vivienda	88
1.11.2.1. Contratos de arrendamientos urbanos celebrados antes del 9 de mayo de 1985:	89
a. Contrato con prórroga forzosa	89
b. Contrato sin prórroga forzosa	90
1.11.2.2. Contratos celebrados desde el 10 de mayo de 1985 hasta el 31 de diciembre de 1994..	90
1.11.2.3. Contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995	91
1.11.3. Arrendamientos para uso distinto de vivienda, o local de negocio	91
1.12. Indemnización por traslado de negocio	93
1.12.1. Principios generales	93
1.12.2. Valoración: conceptos indemnizables	95
1.12.2.1. Valoración del inmueble y/o arrendamiento	95
1.12.2.2. Gastos derivados del traslado de la industria a un nuevo emplazamiento	95
1.12.2.3. Gastos para el acondicionamiento de un nuevo local	96
1.12.2.4. Gastos de primer establecimiento	97
1.12.2.5. Pérdida de beneficios por paralización de la actividad económica durante el traslado .	99
1.12.2.6. Pérdida de clientes	99
1.12.2.7. Pérdidas por transporte	100
1.12.2.8. Premio de afección	100
1.13. Extinción de empresas	101
1.14. Premio de afección	102



02 Distinción entre suelo urbanizado y suelo rural

Paulo López Porto y Diana García Rodríguez, abogados urbanistas

2.1. Análisis del art. 21 del TRRLSRU15 15: Suelo urbanizado y rural	107
2.2. Suelo urbanizado. Análisis de los requisitos del art. 21.3 del TRRLSRU15 15	108
2.3. Integración en la malla urbana	112
2.4. Parcela urbanizada en ejecución del planeamiento	117
2.5. Tener instalados los servicios que se establezcan en la legislación autonómica	117
2.6. Parcelas consolidadas por la edificación	125
2.7. Núcleos rurales	126
2.8. Situación básica del suelo rural	128



03 Valoración en situación de suelo rural

Alejandra Álvarez de Mon Rego, ingeniera agrónoma

3.1. El concepto de Renta. Renta real y Renta Potencial	132
3.2. Cálculo de la renta de explotación	138
3.3. El tipo de capitalización	139
3.4. El factor de localización	143
3.5. Comentarios sobre la metodología y su aplicación	144

3.6. Aplicación práctica. Clases de explotaciones rurales	145
3.6.1. Explotaciones agropecuarias y forestales	148
3.6.2. Explotaciones extractivas	155
3.6.3. Explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural	158
3.6.4. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación	160
3.7. La valoración de otros bienes y mejoras distintos al suelo	161
3.7.1. El Arbolado, Plantaciones y cosechas pendientes	161
3.7.2. Valoración de Construcciones e instalaciones en suelo rural	162



04 Valoración en situación de suelo urbanizado

Ana Deben Rodríguez, arquitecta

4.1. Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado	173
4.2. Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración	178
4.3. Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo	186
4.4. Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado	193
4.5. Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación ..	225
4.6. Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación	228
4.7. Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización	247
4.8. Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación ..	251
4.9. Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas	255
4.10. Artículo 28. Indemnización por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización	260
4.11. Artículo 29. Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación	288

Criterios generales a tener en cuenta en las valoraciones



Paulo López Porto, abogado urbanista



Diana García Rodríguez, abogada urbanista

01



FORMULARIOS DESCARGABLES

0001. Modelo de Informe pericial de valoración para peritos de designación judicial y de parte.

Bajar formulario desde la web iurisutilitas. es siguiendo instrucciones de la página 5.

Comenzaremos con un análisis de los principales elementos a tener en cuenta en una valoración urbanística y expropiatoria a efectuar conforme con el TRLSRU15 y su RV:

1.1. ÁMBITO MATERIAL DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES

Tal y como nos indica el artículo 34 del TRLSRU15, el régimen valorativo recogido tanto en esta Ley como en el Reglamento de Valoraciones, no se refiere a todos los campos de valoración, sino tan solo a los siguientes:

1. En defecto de acuerdo entre las partes, servirá para el cálculo del reparto entre beneficios y cargas en procesos de equidistribución. Se trata de los supuestos contemplados a falta de acuerdo en el art. 40 del TRLSRU15.

2. En expropiaciones, con independencia de si nos hallamos ante expropiaciones urbanísticas o no. Este es el ámbito más habitual en que se aplicará el Reglamento. Se incluyen asimismo los supuestos de retasación.

3. En procedimientos de venta o sustitución forzosa, por incumplimiento de los deberes urbanísticos del propietario.

4. En procedimientos de responsabilidad patrimonial.

La anterior se configura pues como una lista tasada. Y en consecuencia, las normas de valoración contenidas en el Reglamento no resultarán de aplicación a procedimientos valorativos diferentes de los cuatro anteriores.



BIBLIOGRAFÍA: Véase libro de esta editorial Guía práctica del procedimiento de comprobación de valores tributario.

Vemos los procedimientos en los que no se aplica el RV:

1. Procedimientos tributarios

Una de las críticas más habituales al régimen de valoraciones es el hecho de que existan normas diferentes para valorar el mismo bien según lo fuere para el pago de impuestos o para su expropiación.

No obstante, es la LGT la que establece los procesos y métodos de valoración a utilizar en procedimientos tributarios, regulados en el art. 57, y que resultarán aplicables con carácter obligatorio. Por ajenos al presente estudio no se relacionan. ▶

2. Valoraciones catastrales

Aunque se trata de valoraciones tributarias, éstas se independizan de las anteriores, por cuanto disponen de una normativa específica: El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Parece un contrasentido que exista una norma para valorar según lo sea a favor o en contra de la administración, lo que también pone en entredicho la objetividad y neutralidad de los métodos de valoraciones contenidos en el TR-LSRU15, claramente pensados para rebajar las cuantías indemnizatorias que se obtienen por expropiación respecto de los anteriores métodos de cálculo.



STSJ de Galicia de 21 de febrero de 2018, Secc:

3ª, Rec: 7150/2015: SEPTIMO.- Que no procede

deducirse el valor del justiprecio de los valores fiscales, a partir de formas de comprobación que fija el art. 57 LGT, que supone una perversión del cálculo ya que el ámbito de aplicación y los métodos de comprobación no puede quedar al margen de los efectos fiscales, mientras que en el presente proceso se trata de establecer el justiprecio de los bienes objeto de expropiación en cuya determinación habrán de seguirse, obligatoriamente, los métodos que fija la Ley, declarando el T.S. (s. 1378/16, de 13 de junio) que es evidente que nada tienen que ver los parámetros tenidos en cuenta a efectos tributarios, con aquellos otros exigibles para la fijación del justiprecio en materia expropiatoria, para lo cual ineludiblemente habrá de acudirse a los criterios de valoración fijados exclusivamente en la Ley 6/98 (o la que la modificó) tal y como impone taxativamente su art. 23.



El caso más famoso es el enjuiciado por la **STS de 30 de mayo de 2014, Secc. 2ª, Rec: 2362/2013**, respecto a la valoración de los suelos urbanizables a efectos catastrales, o la **STS de 12 de noviembre de 2012**.



Buen ejemplo es la **STS de 30 de mayo de 2014, Rec de Casación en Interés de Ley: 2362/2013**: Cuarto.- (...) "No es 'urbano' el resto del suelo urbanizable, por exigir para su desarrollo un Plan Parcial o un Programa de Ejecución y, por tanto, no puede considerarse sectorizado o delimitado. Y como el terreno objeto de nuestro recurso está clasificado como suelo urbanizable con condiciones SUB-CC-9.1-3 en el PGOU, según el informe pericial, no puede entenderse como urbana a los efectos de la legislación catastral, lo que lleva a la estimación del recurso...".



Disposición transitoria tercera: Valoraciones.
3. Mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 137 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, y a las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.

- ◀ Como consecuencia de esta contradicción, nuestra jurisprudencia está comenzando vía hermenéutica, a expandir el campo de las valoraciones urbanísticas a otros campos como el tributario.

3. Tasaciones hipotecarias

Al igual que las anteriores, se rigen por su normativa específica, la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Así, el RV no se aplica a las tasaciones hipotecarias con carácter general, sin olvidar no obstante que la Disposición Adicional Séptima de la Orden EHA 564/2008 (BOE 5 de marzo de 2008) de modificación de la Orden ECO 805/2003, también incluye como criterio de prudencia, que cuando se considere la posibilidad de expropiación del inmueble conforme con los criterios que en la misma se exponen, se procederá a su valoración conforme con lo establecido en el TRTRLR-UR15 y su RV, a fin de proceder a su comparación con la valoración hipotecaria realizada de conformidad con la Orden, prevaleciendo no obstante el menor de los valores.

1.2. ÁMBITO TEMPORAL DE APLICACIÓN DEL RV

¿A qué expedientes se ha de aplicar el Reglamento?, ¿Resulta posible la aplicación del Reglamento a los procedimientos expropiatorios iniciados antes de su entrada en vigor?

- ◀ Hasta la entrada en vigor del Reglamento, la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Sue-

lo, se remitía a la Orden ECO/805/2003. No obstante, a partir de su entrada en vigor, será de aplicación directamente lo establecido en el mismo, desplazándose la aplicación de dicha Orden.

La Disposición final segunda del Reglamento, establece su entrada en vigor desde el día siguiente a su publicación, que se produjo por BOE núm. 270 de 9 de noviembre de 2011. Por este motivo, y a priori, el Reglamento no puede ser aplicado a las valoraciones anteriores a su vigencia.

No obstante, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo sí ha permitido vía "hermenéutica" la aplicación retroactiva del Reglamento:

La entrada en vigor del RV produjo también un desplazamiento de la ECO/805/2003 que a su vez regía con carácter transitorio por expresa indicación de lo establecido en la DT Tercera de la RDLRSLRU15. No obstante, como en el caso anterior, según alguna jurisprudencia la Orden ECO podrá seguir aplicándose con carácter supletorio. ▶

1.3. FECHA A LA QUE REFERIR LA VALORACIÓN DE LOS BIENES

Una de las cuestiones capitales a la hora de proceder a la valoración de un bien es la fecha a la que habrá de referirse. El error en la misma, puede dar lugar a que la valoración realizada devenga ineficaz.

En la práctica, resulta muy habitual que transcurra bastante tiempo desde que los bienes



STS de 6 de junio de 2018, Rec: 487/2017: Segundo.- (...) Ello al margen de que, como hemos señalado en otras ocasiones (con referencia a la procedencia de aplicar la fórmula prevista en la norma 16 del RD 1020/1993 o la prevista en el art. 42 de la Orden ECO/805/2003, pero con argumentos igualmente válidos al caso), lo importante para determinar el valor del suelo no es tanto la fórmula aplicada con uno u otro método de cálculo, ambos correctos y válidos sino, como dice la STS de 25 de febrero de 2014, recurso 2635/2011, los parámetros utilizados para ello, es decir, los distintos valores de venta, construcción, gastos de urbanización..., pues la Ley no establece cual haya de ser la fórmula para calcular el valor de repercusión. En el mismo sentido, sentencia de esta Sala y Sección del TSJ de 14 de julio de 2015, recurso 1100/2011, y 18 de julio de 2016, recurso 402/2015"

STSJ de Asturias, de 25 de septiembre de 2017, Secc. Única, Rec: 958/2015: Quinto.- (...) A todo ello se suma, la cuestionable aplicación del Reglamento de Valoraciones aprobado por R.D.1492/2011, de 24 de Octubre, cuyo artículo 22.2 sobre el coeficiente K se debate, en vez de la Orden ECO/805/2003, pues la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2017 (rec. 2238/2015), consideró inaplicable retroactivamente aquél a supuestos de fecha de valoración anterior a su vigencia por cuanto supone la aplicación de una normativa no vigente a la fecha de referencia valorativa que, además de vulnerar el carácter no retroactivo de las normas (artículo 2.3 del Código Civil), transgrede la previsión de la citada disposición transitoria respecto a la aplicación de la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo.

STS de 17 de junio de 2016, Secc: Sexta, Rec: 889/2015, permite utilizar los criterios del Reglamento de un modo "interpretativo" a los expedientes anteriores: Segundo.- (...) La utilización, a efectos meramente interpretativos, de parámetros contemplados en el Reglamento de Valoraciones de 2011, en valoraciones realizadas antes de su entrada en vigor ha sido expresamente admitida por la jurisprudencia de esta Sala. Al efecto, podemos citar nuestras sentencias de 16 de julio (casación 3413/13), 23 de octubre (casación 1076/14) y 10 de noviembre (casación 1077/14), todas del pasado año 2015.



STS de 9 de abril de 2002 y de 21 de septiembre de 2005, Secc: 6ª, Rec: 2385/2002: "Segundo.- (...) Mas la valoración pericial no puede ser aceptada en cuanto que el perito procesal emplea un método valorativo inadecuado, cual es el de valorar con referencia a once años después de efectuada la expropiación, pues la valoración ha de estar referida al año 1.990 y el perito la refiere al 2.001 introduciendo después un coeficiente que denomina de transformación y que no hace sino actualizar valores de 2.001 a 1.990, con fórmula que esta Sala viene reiteradamente declarando inadecuada al objeto de hallar el valor actual en el momento en que se inicia el expediente de justiprecio y a cuya fecha ha de estar referida la expropiación.



L: Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones. 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.

son ocupados hasta que se fija el justiprecio o indemnización por parte de un Tribunal, razón por la que resulta una cuestión esencial la correcta determinación de esta fecha.



Ej: No es lo mismo valorar un piso de segunda residencia en la zona del levante mediterráneo a fecha enero de 2007 en plena "burbuja inmobiliaria", que hacerlo a enero de 2012 en lo más profundo de la crisis: El resultado de ambas valoraciones va a ser claramente diferente, y de ahí la importancia de tener en cuenta esta cuestión.

- ◀ Nuestro Tribunal Supremo ha dado a la fecha una importancia capital, hasta tal punto de rechazar sistemáticamente aquellas valoraciones realizadas teniendo en cuenta un momento temporal erróneo, si bien "actualizando" las cantidades a la fecha de la realización de la valoración.
- ◀ En tal sentido, el art. 34.2 de la TRLSRU15, distingue según el objeto de la valoración:

1. Verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística

El art. 34.2.a de la TRLSRU15 establece que la valoración en estos supuestos deberá venir referida a "la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive."

Se trata de aquellos casos en que resulta necesario proceder a valorar bienes y derechos afectados por una reparcelación urbanística que no van a poder mantenerse en virtud de la nueva ordenación.

La jurisprudencia, ha aclarado que la remisión que realiza el anterior artículo al "instrumento que la motive" se refiere en estos casos a la aprobación inicial del acuerdo de reparcelación. ▶



Ej: PERI que procede a reordenar un ámbito de suelo urbano no consolidado en el que existen 5 viviendas unifamiliares. La nueva ordenación contempla la apertura de nuevos viales, zonas verdes y la construcción de varios edificios, sobre los terrenos sobre los que se asientan las unifamiliares. La fecha a la que referir la valoración de dichas viviendas es el momento de aprobación inicial del proyecto de reparcelación (ya sea tramitada por el sistema de compensación, cooperación, etc.)

