



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

# CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

## VII LEGISLATURA

Serie A:  
PROYECTOS DE LEY

20 de marzo de 2003

Núm. 5-8

### INFORME DE LA PONENCIA

#### **121/000005 Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.** (Procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio.)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES del informe emitido por la Ponencia sobre el Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio) (núm. expediente. 121/000005).

Palacio del Congreso de los Diputados, 13 de marzo de 2003.—P. D. La Secretaria General del Congreso de los Diputados, **Piedad García-Escudero Márquez**.

A la Comisión de Infraestructuras

La Ponencia encargada de redactar el informe sobre el Proyecto de Ley de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes (procedente del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio) (núm. expediente. 121/000005), integrada por los Diputados don Fernando López-Amor García (GP), don Luis Ortiz González (GP), doña María Amparo Ferrando Sendra (GP), don Víctor Morlán Gracia (GS), don Francisco Contreras Pérez (GS), don Jordi Jané i Guasch (GC-CiU), doña Presentación Urán González (GIU), doña Margarita Uría Etxebarria [GV (PNV-EAJ)], don Paulino Rivero Baute (GCC) y don Francisco Rodríguez Sánchez (GMx), ha estudiado con todo detenimiento dicha iniciativa, así como las enmiendas presentadas, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento, elevan a la Comisión el siguiente:

### INFORME

La Ponencia, atendiendo a las circunstancias concurrentes en la tramitación de este Proyecto de Ley y a fin de garantizar al máximo los derechos de los diferentes Grupos Parlamentarios, acordó, por unanimidad, abrir un plazo interno para la presentación de propuestas de transacción. Dentro del mismo presentaron sus propuestas los Grupos Parlamentarios Popular, Socialista (cuyas propuestas sustituyen a la totalidad de sus enmiendas), Catalán (CiU) (cuyas propuestas sustituyen a la totalidad de sus enmiendas) y Federal de Izquierda Unida (cuyas propuestas sustituyen las enmiendas 1 a 15).

La Ponencia ha estudiado con detenimiento las enmiendas y las propuestas de transacción presentadas al Proyecto de Ley y aprueba incorporar al texto del informe que figura en el anexo I, con el voto en contra de los Grupos Parlamentarios Socialista, Federal de Izquierda Unida y Vasco (EAJ-PNV), las propuestas de transacción presentadas por el Grupo Parlamentario Popular.

Igualmente se incorporan las propuestas de transacción del Grupo Parlamentario Catalán (CiU) números 3, 6, 7, 8 y 11 (en tanto que incluidas en las del Grupo Parlamentario Popular), 9 y 10, y la 13 en relación con la enmienda número 43 del Grupo Parlamentario Popular, eliminando la referencia a un plazo que contiene el apartado b) in fine de la propuesta del Grupo Parlamentario Catalán (CiU).

Finalmente, para clarificar el debate en Comisión, la Ponencia acuerda incluir como anexo II el texto de

las diferentes propuestas de transacción presentadas por los distintos Grupos.

Palacio del Congreso de los Diputados, 5 de marzo de 2003.—**Fernando López-Amor García, Luis Ortiz González, María Amparo Ferrando Sendra, Víctor Morlán Gracia, Francisco Contreras Pérez, Jordi Jané i Guasch, Presentación Urán González, Margarita Uría Etxebarria, Paulino Rivero Baute, Francisco Rodríguez Sánchez.**

## ANEXO I

La evolución positiva de la economía española, en la que han tenido especial incidencia las medidas liberalizadoras acordadas por el Gobierno, hace necesario seguir avanzando en el proceso de liberalización para mantener el ritmo de crecimiento económico. Por otra parte, la interdependencia de las economías, al introducir ciertos elementos de comportamiento imprevisible que pueden repercutir desfavorablemente en la evolución positiva producida hasta ahora en la economía española, obliga también a adoptar ciertas medidas que eviten efectos indeseables.

Por ello, esta **Ley**, en el marco de un conjunto de medidas de naturaleza estructural que con carácter de urgencia adopta el Gobierno, a fin de evitar la aparición de desequilibrios macroeconómicos que amenazan la estabilidad y el proceso expansivo de nuestra economía, se centra, sin perder su condición de medidas integrantes de la política unitaria del Gobierno, en los sectores de la competencia del Ministerio de Fomento. Su objetivo fundamental es incidir de forma inmediata en el comportamiento de los distintos agentes económicos para estimular la competencia, conseguir una mejor asignación de los recursos y, en definitiva, influir positivamente sobre el nivel de precios.

Las medidas, por tanto, que se contienen en esta **Ley** se proyectan sobre una serie de sectores básicos de la esfera de actuación del Ministerio de Fomento, como son el sector inmobiliario y el de los transportes, incluyendo el suministro de hidrocarburos a los buques en los puertos para favorecer la competencia entre las empresas suministradoras.

Por lo que respecta al sector inmobiliario, las medidas que se adoptan pretenden corregir las rigideces advertidas en el mercado como consecuencia del fuerte crecimiento de la demanda y la incidencia en los productos inmobiliarios del precio del suelo, condicionada a su vez por la escasez de suelo urbanizable. En consecuencia, la reforma que se introduce habrá de incrementar la oferta del suelo al eliminar aquellas previsiones normativas en vigor que por su falta de flexibilidad

podieran limitarla, trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios.

**En esta dirección se orientan la mayor objetivización de la clasificación del suelo no urbanizable y la pretensión de incrementar la oferta de suelo urbanizable, eliminando aquellas previsiones normativas en vigor que pudieran limitarlas para trasladar este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios. Con la misma finalidad se potencia también el desarrollo de los suelos urbanizables, a los cuales se dota de una mayor flexibilidad ampliando las posibilidades de actuación reconocidas hasta ahora, sin que ello suponga merma alguna de la capacidad de actuación y decisión últimas de las Administraciones Públicas competentes en la materia. Asimismo, para evitar posibles bloqueos de las iniciativas urbanizadoras como consecuencia de la inactividad de la Administración, se establece la aplicación del silencio positivo.**

**Finalmente, y con el fin de aclarar los métodos aplicables en las valoraciones de los suelos urbanos y urbanizables, evitando interpretaciones contrarias a los criterios generales de la Ley, se modifican los artículos correspondientes, explicitando la aplicación en cada caso de uno u otro método, descartando de forma expresa los elementos especulativos y expectativas cuya presencia futura no esté asegurada y ratificando la deducción de la totalidad de los gastos de transformación del suelo que contempla la propia Ley.**

Por otra parte, y en lo que concierne también al referido sector, la **Ley** pretende clarificar la situación actual del ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria que se encuentra afectada por la falta de una jurisprudencia unánime que reconozca que dicha actividad no está reservada a ningún colectivo singular de profesionales.

En relación con el sector de los transportes, las medidas que se contienen en la **Ley** están llamadas a actuar sobre el régimen concesional de los servicios regulares de viajeros por carretera, reduciendo los plazos de las concesiones, a fin de que la evolución de la economía en general y del sector en su conjunto repercutan con carácter inmediato en la prestación del servicio. Esta reducción de plazos permitirá una mayor secuencia en la adjudicación de las concesiones con el consiguiente incremento de la competencia.

Por otra parte, y en la misma línea de fomento de la competencia, se suprime, en el ámbito portuario, cualquier obstáculo de carácter formal que pueda suponer una restricción en el suministro de productos petrolíferos a los buques, con la positiva repercusión en los precios que de ello ha de derivarse.

El conjunto de estas medidas tiene su apoyo constitucional en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup>, que otorga al Estado competencia exclusiva sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica;

en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, que prevé la competencia estatal para la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, en relación con el artículo 33 de la Constitución; en el artículo 149.1.18.<sup>a</sup>, sobre procedimiento administrativo común, y en la competencia estatal sobre los puertos de interés general y sobre los transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una Comunidad Autónoma, a que se refiere el artículo 149.1.20.<sup>a</sup> y 21.<sup>a</sup>

En la adopción de estas medidas, que como se ha indicado se integran en el conjunto más amplio de las que adopta el Gobierno, concurren, por naturaleza y finalidad de las mismas, la circunstancia de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución para la utilización de **la Ley**, requisito imprescindible como ha recordado por otra parte la jurisprudencia constitucional.

Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Uno. El punto 2 del artículo 9 queda redactado de la siguiente forma:

«Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, **así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la legislación urbanística o por la territorial.**»

Dos. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 15, quedando el actual párrafo único como apartado 1, de manera que el citado artículo queda redactado como sigue:

«1. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

2. La transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

**Las Administraciones Públicas a que se refiere el párrafo anterior podrán promover la transformación de suelo urbanizable bien por razón de su titularidad dominical de suelo en el ámbito de que se trate, o bien por razones de competencia sectorial.**»

Tres. El artículo 16 queda redactado de la siguiente forma:

«1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación del **planeamiento que corresponda o, en su caso, de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, se ejercerá de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística.**

2. **A tales efectos, las Comunidades Autónomas, a través de su legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.**

3. En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones Públicas a las que no competa su aprobación, o por los particulares, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, contados desde su presentación. **Todo lo anterior se entenderá siempre que se garantice la intervención de la Comunidad Autónoma conforme a su legislación y se hubiere efectuado el trámite de información pública, solicitado los informes que sean preceptivos de conformidad con la legislación aplicable y transcurrido el plazo para emitirlos, trámites que podrán efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento.**»

Cuatro (nuevo). El texto del artículo 27 queda redactado de la siguiente forma:

«1. El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de los mismos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran

deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

2. El valor del suelo urbanizable, no incluido por el planeamiento en los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior y hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la legislación urbanística, se determinará en la forma establecida para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística.»

Cinco (nuevo). Se modifica el apartado 4 del artículo 28 y se añade un nuevo apartado 5 con la siguiente redacción:

«4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión, se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.»

Seis (nuevo). Se modifican las disposiciones transitorias primera a cuarta con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria primera. Normas de aplicación inmediata.

1.<sup>a</sup> Sobre el régimen urbanístico del suelo: Las disposiciones de esta Ley contenidas en el artículo uno, apartado dos, y tres, número 1, serán de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a la ejecución de los planes y normas vigentes en dicho momento, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística.

2.<sup>a</sup> Sobre las normas de procedimiento: Las normas de procedimiento contenidas en el artículo uno, apartado tres, número 3, de esta Ley serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento en él

referidos que se presenten ante el órgano administrativo competente a partir de la entrada en vigor de la misma.

Disposición transitoria segunda. Planeamiento general vigente.

La adaptación del planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley a las determinaciones de la misma se efectuará de conformidad con el régimen transitorio establecido en la legislación urbanística autonómica.

En ausencia de éste, el planeamiento general vigente adaptará su clasificación de suelo a lo dispuesto en la presente Ley cuando se proceda a su revisión, o a la tramitación de modificaciones que afecten a la clasificación del suelo no urbanizable.

Disposición transitoria tercera. Planeamiento general en tramitación.

La adaptación del planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley a las determinaciones de la misma se efectuará de conformidad con el régimen transitorio establecido en la legislación urbanística autonómica.

En ausencia de éste, el planeamiento general en tramitación, con independencia de la fase en que se encuentre, adaptará su clasificación de suelo a la misma.

Disposición transitoria cuarta. Valoraciones.

En los expedientes expropiatorios serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en esta Ley, siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.»

Artículo 2. Modificación de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.

El apartado 3 del artículo 72 queda redactado de la manera siguiente:

«3. La duración de las concesiones se establecerá en el título concesional, de acuerdo con las características y necesidades del servicio y atendiendo a los plazos de amortización de vehículos e instalaciones. Dicha duración no podrá ser inferior a seis años ni superior a quince. Cuando finalice el plazo concesional sin que haya concluido el procedimiento tendente a determinar la subsiguiente prestación del servicio, el concesionario prolongará su gestión hasta la finalización de dicho procedimiento, sin que en ningún caso esté obligado a continuar dicha gestión durante un plazo superior a doce meses.»

Artículo 3. Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas:

a) **Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica.**

b) **Por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad.**

Artículo 4. Modificación de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Se añade una disposición adicional vigésima primera, con el siguiente contenido:

«Las Autoridades Portuarias, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, adjudicarán un número mínimo de instalaciones de avituallamiento de combustibles dentro del dominio público portuario, en los términos y de acuerdo con los criterios que reglamentariamente se determinen; dichos criterios tendrán en cuenta, entre otras circunstancias, la intensidad del tráfico, el volumen de operaciones comerciales, la superficie ocupada por cada puerto, su situación estratégica, la distancia a otros puertos, las condiciones de seguridad, la incidencia de las operaciones de avituallamiento de combustibles en el tráfico de buques y, en general, las que puedan afectar a la seguridad en el suministro y al buen desarrollo del tráfico y de las operaciones portuarias.

En todo caso, las instalaciones de avituallamiento de combustibles deberán cumplir los requisitos técnicos exigibles, así como las condiciones de seguridad para las personas y las cosas, debiendo el titular de la concesión obtener las licencias, permisos y autorizaciones conforme a la legislación vigente.»

En el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno desarrollará reglamentariamente lo establecido en esta disposición.

Disposición transitoria.

Las concesiones de líneas regulares de transporte de viajeros por carretera que, a la entrada en vigor de esta Ley, no hayan agotado su plazo de vigencia subsistirán hasta la finalización del plazo inicialmente concedido y

el de las prórrogas que hubieran sido legalmente otorgadas.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final primera. Facultad de desarrollo.

Se habilita al Gobierno para desarrollar reglamentariamente lo dispuesto en la presente Ley.

Disposición final segunda. Títulos competenciales.

El artículo 1 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución.

El artículo 2 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> y 21.<sup>a</sup> de la Constitución.

El artículo 3 se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> de la Constitución.

El artículo 4 se dicta al amparo del artículo 149.1.13.<sup>a</sup> y 20.<sup>a</sup> de la Constitución.

Disposición final tercera.

La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

## ANEXO II

- Propuestas del Grupo Parlamentario Popular.
- Propuestas del Grupo Parlamentario Socialista (sustituyen la totalidad de sus enmiendas).
- Propuestas del Grupo Parlamentario Catalán (CIU) (sustituyen la totalidad de sus enmiendas).
- Propuestas del Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida (sustituyen las enmiendas 1 a 15).

### PROPUESTAS DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR EN EL CONGRESO

De modificación.

El texto que se propone quedará redactado de la siguiente forma:

«Art. 9. Suelo no urbanizable.

2.<sup>a</sup>. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho refe-

rencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la legislación urbanística o por la territorial.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, de conformidad con los acuerdos alcanzados en la Conferencia Sectorial de Suelo y Vivienda.

De modificación.

El texto que se propone quedará redactado de la siguiente forma:

«Art. 16. Reglas básicas para el ejercicio del derecho.

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación del planeamiento que corresponda o, en su caso, de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, se ejercerá de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística.

2. A tales efectos, las Comunidades Autónomas, a través de su legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.

3. En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones Públicas a las que no compete su aprobación, o por los particulares, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, contados desde su presentación. Todo lo anterior se entenderá siempre que se garantice la intervención de la comunidad autónoma conforme a su legislación y se hubiere efectuado el trámite de información pública, solicitando los informes que sean preceptivos de conformidad con la legislación aplicable y transcurrido el plazo

para emitirlos, trámites que podrán efectuarse por iniciativa de quien promueva el planeamiento.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, de conformidad con los acuerdos alcanzados en la Conferencia Sectorial de Suelo y Vivienda.

De adición.

El texto que se propone quedará redactado de la siguiente forma:

«Art. 27. Valor del suelo urbanizable.

1. El valor del suelo urbanizable, incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de los mismos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

2. El valor del suelo urbanizable, no incluido por el planeamiento en los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior y hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la legislación urbanística, se determinará en la forma establecida para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística.»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, de conformidad con los acuerdos alcanzados en la Conferencia Sectorial de Suelo y Vivienda.

De adición.

El texto que se propone quedará redactado de la siguiente forma:

«Art. 28 Valor del suelo urbano.

4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, de conformidad con los acuerdos alcanzados en la Conferencia Sectorial de Suelo y Vivienda.

De adición.

El texto que se propone quedará redactado de la siguiente forma:

«Disposiciones transitorias:

Disposición transitoria primera. Normas de aplicación inmediata.

1.<sup>a</sup> Sobre el régimen urbanístico del suelo: Las disposiciones de esta Ley, contenidas en el artículo uno, apartado dos, y tres, número 1, serán de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a la ejecución de los planes y normas vigentes en dicho momento, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística.

2.<sup>a</sup> Sobre las normas de procedimiento: Las normas de procedimiento contenidas en el artículo uno, apartado tres, número 3, de esta Ley serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento en él referidos que se presenten ante el órgano administrativo competente a partir de la entrada en vigor de la misma.

Disposición transitoria segunda. Planeamiento general vigente.

El planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley deberá adaptar su clasificación de suelo a lo dispuesto en ella cuando se proceda a su

revisión, o a la tramitación de modificaciones que afecten a la clasificación del suelo no urbanizable.

Disposición transitoria tercera. Planeamiento general en tramitación.

Todo planeamiento general en tramitación, con independencia de la fase en que se encuentre a la entrada en vigor de esta Ley, deberá adaptar su clasificación de suelo a la misma.

Disposición transitoria cuarta. Valoraciones.

En los expedientes expropiatorios serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en esta Ley, siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.»

#### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, de conformidad con los acuerdos alcanzados en la Conferencia Sectorial de Suelo y Vivienda.

De modificación.

El texto que se propone quedará redactado de la siguiente forma:

«Exposición de motivos del Real Decreto-ley:

... trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios.

En esta dirección se orientan la mayor objetivización de la clasificación del suelo no urbanizable y la pretensión de incrementar la oferta de suelo urbanizable, eliminando aquellas previsiones normativas en vigor que pudieran limitarlas para trasladar este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios. Con la misma finalidad se potencia también el desarrollo de los suelos urbanizables, a los cuales se dota de una mayor flexibilidad, ampliando las posibilidades de actuación reconocidas hasta ahora, sin que ello suponga merma alguna de la capacidad de actuación y decisión últimas de las Administraciones Públicas competentes en la materia. Asimismo, para evitar posibles bloqueos de las iniciativas urbanizadoras como consecuencia de la inactividad de la Administración, se establece la aplicación del silencio positivo».

Finalmente, y con el fin de aclarar los métodos aplicables en las valoraciones de los suelos urbanos y urbanizables, evitando interpretaciones contrarias a los criterios generales de la Ley, se modifican los artículos correspondientes, explicitando la aplicación en cada caso de uno u otro método, descartando de forma

expresa los elementos especulativos y expectativas cuya presencia futura no esté asegurada y ratificando la deducción de la totalidad de los gastos de transformación del suelo que contempla la propia Ley.

Por otra parte, y en lo que concierne también al referido sector ...»

### JUSTIFICACIÓN

Mejora técnica, de conformidad con los acuerdos alcanzados en la Conferencia Sectorial de Suelo y Vivienda.

#### PROPUESTAS DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA

(sustituyen la totalidad de sus enmiendas)

Al título de la Ley

De modificación.

Propone la sustitución del título de la Ley por el siguiente:

«Ley de Medidas sobre el Sector Inmobiliario y Transportes»

### MOTIVACIÓN

La supresión del calificativo «urgentes» supone una mejor expresión del contenido de la Ley.

A la exposición de motivos

De modificación.

Se propone sustituir el texto de la exposición de motivos por el siguiente:

«Exposición de motivos

1. Introducción:

La Constitución española establece, en su artículo 47, el derecho de todos los españoles al acceso a una vivienda digna, así como, en los artículos 45 y 46, el derecho a un medio ambiente adecuado, y al disfrute del patrimonio histórico cultural. Para hacer efectivos estos derechos, se mandata a los poderes públicos con el fin de impedir la especulación sobre el suelo, de garantizar el uso racional del territorio y a la protec-

ción y mejora de todos los recursos naturales, así como mantener y restaurar el patrimonio histórico cultural.

Durante los últimos años, y muy en particular desde 1998, se ha venido agravando extraordinariamente el ejercicio efectivo de los citados derechos por parte de un número creciente de españoles. Con ello, se ha puesto de manifiesto el erróneo enfoque del Gobierno de la Nación, plasmado en las medidas mal denominadas «liberalizadoras» del mercado del suelo, y, concretamente, a través del Decreto 5/1996 de 7 de junio; la Ley 7/1997 de 14 de abril, y la Ley 6/1998 de 13 de abril, y el Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio. Tales normas pretendían reducir el precio del suelo y de la vivienda mediante el debilitamiento de la acción pública, reforzando el control por parte del propietario del suelo de la transformación del mismo y asignando valores legales que anticipan plusvalías urbanísticas, así como favoreciendo la reclasificación masiva de nuevos suelos urbanizables. Todo ello ha incidido de forma muy negativa sobre la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública —en particular por la práctica imposibilidad de ampliar los patrimonios municipales de suelos aptos para tal finalidad—, y ha generado expectativas de revalorización indiscriminada de los terrenos, contribuyendo así a favorecer la especulación inmobiliaria, provocando un crecimiento espectacular de los precios del suelo y de la vivienda. Dicho incremento ha resultado de tal envergadura que, a pesar de los bajos niveles de los tipos de interés de los créditos hipotecarios, ha aumentado el porcentaje de renta disponible de las familias que ha de ser destinado a la adquisición de una vivienda, hasta alcanzar niveles inaccesibles para la gran mayoría de los ciudadanos, y, en particular, para los jóvenes y para todos aquellos colectivos con escasa capacidad patrimonial o adquisitiva.

Asimismo, el marco normativo existente desde 1996, basado en la supuesta conveniencia de ampliar prácticamente sin límites el suelo urbanizable, ha favorecido la expansión de numerosas áreas urbanas, no justificada por razones demográficas, provocando con ello una pérdida general de la calidad de vida a causa del deterioro de espacios naturales y de la creciente contaminación, de un uso cada vez menos racional del tiempo y del espacio público, así como la aceleración de procesos de degradación social y ambiental en los barrios más desfavorecidos.

También los desequilibrios territoriales se han visto agravados durante los últimos años, como consecuencia del incremento de la concentración de la población y de la actividad económica en determinadas áreas urbanas y en el litoral, así como del creciente abandono del medio rural, lo que ha acentuado a su vez los fenómenos especulativos sobre el suelo en las áreas más pobladas y la degradación ambiental en el conjunto del territorio.

El legislador estatal no puede permanecer inactivo ante la situación descrita, ya que le corresponde establecer las condiciones básicas que garanticen la igualdad

de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales. Es urgente, pues, revisar, en particular, la legislación estatal en materia de valoración del suelo y de expropiación forzosa, partiendo de un diagnóstico correcto. El suelo y la vivienda distan mucho de ser mercados «perfectos», donde el precio de los bienes se reduce automáticamente por un aumento de la oferta. Es evidente que, hoy día, no existe en España escasez en la oferta de viviendas, ni tampoco en la oferta de suelo urbanizable: lo que escasea es la vivienda a precio acorde a las rentas familiares de la mayoría de los españoles y el suelo urbanizable a un coste compatible con dicha vivienda, por lo que es necesario una intervención pública en dichos mercados que dificulte la formación de oligopolios y que fomente la oferta de viviendas a precio asequible. Tampoco es cierto —como cabría deducir del énfasis puesto en la supuesta conveniencia del ulterior crecimiento de las ciudades— que la satisfacción de la demanda de vivienda deba descansar preferentemente en la vivienda nueva y en propiedad; ello es más cierto en presencia de un elevadísimo número de viviendas desocupadas, así como de un parque de vivienda en alquiler muy reducido, comparado con los países de nuestro entorno, en particular en lo relativo a la vivienda pública en alquiler, cuyo porcentaje sobre el total del parque inmobiliario existente apenas supera el 1 por 100.

Los análisis más rigurosos avalan la existencia de un proceso especulativo de sobrevaloración del suelo y de la vivienda, más allá del encarecimiento favorecido por otros factores (disminución de los tipos de interés de los créditos hipotecarios, propensión a la inversión en inmuebles, demanda creciente de residentes europeos...), cuyas raíces hay que combatir; y señalan la bajísima proporción de viviendas objeto de algún régimen de protección pública en relación con la oferta inmobiliaria total.

El presente Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, tiene la vocación de contribuir a corregir dicho proceso, aunque resultan imprescindibles otras medidas de ámbito estatal ajenas a la misma, en particular la actualización de la legislación sobre arrendamientos urbanos, modificaciones en la fiscalidad del suelo y de la vivienda, reforzamiento y reorientación de la política de vivienda, así como la necesaria consideración de los efectos sobre el precio del suelo y sobre la sostenibilidad ambiental y territorial de todos los planes de infraestructuras.

El Real Decreto-ley 4/2000 pretende, por lo tanto, responder al mandato constitucional citado, desde una visión innovadora coherente con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y con los compromisos internacionales concretos asumidos por España en cuanto al necesario avance hacia un modelo de desarrollo más sostenible y, por supuesto, absolutamente respetuosa de las competencias propias de las Administraciones autonómica y local.

En particular, el Real Decreto-ley 4/2000 pretende reforzar la eficacia de la acción pública para alcanzar los objetivos derivados del mandato constitucional, tanto en lo que se refiere a la acción pública directa en el mercado del suelo y de la vivienda como en lo relativo a la acción pública como garante de la máxima concurrencia en dichos mercados, combatiendo con diferentes instrumentos la formación de oligopolios y la retención especulativa del suelo, desde el control democrático de los procesos de transformación del mismo, de forma que la mayor concurrencia favorezca la oferta de vivienda a precio más asequible y en las mejores condiciones posibles de calidad de los edificios y del conjunto de la ciudad.

El Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, parte también de una consideración del suelo como un recurso natural que debe utilizarse de forma racional, al servicio del interés general y de acuerdo con los principios rectores contemplados en la Constitución. Por lo tanto, el suelo no urbanizable no debe tener, en absoluto, un carácter residual, ni debe considerarse en exclusiva el valor del suelo como potencial soporte de la actuación urbanística y edificatoria. La función social de la propiedad del suelo debe quedar garantizada, desde ese enfoque más integral y menos mercantilista, teniendo en cuenta, por ejemplo, la contribución insustituible del suelo no urbanizable al ciclo de los recursos hídricos y a la calidad de los mismos y, en general, el papel del suelo como soporte imprescindible de todos los ecosistemas, cuyo valor resulta difícil de traducir en términos monetarios. Asimismo, el suelo no urbanizable debe asociarse a la calidad de vida y a la igualdad de oportunidades en el medio rural, objetivos sociales inexcusables de cualquier acción pública con incidencia en el territorio.

Por otro lado, el Real Decreto-ley 4/2000 pone énfasis en el suelo urbano como un espacio susceptible de transformaciones ulteriores destinadas a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, huyendo de una visión estática del suelo consolidado y desde la consideración del conjunto de la ciudad como el resultado de un proceso vivo, que debe readecuarse continuamente a las exigencias sociales. Así, se rompe la visión más convencional sobre la clasificación del suelo, en la que se otorga casi en exclusiva a un suelo urbanizable en permanente expansión la capacidad de responder adecuadamente a las necesidades de los ciudadanos.

Pero, sin duda, lo más novedoso del Real Decreto-ley 4/2000 radica en la definición de un estatuto de ciudadanía que responde a la consideración del correcto uso del suelo como un elemento imprescindible, también, de la condición de ciudadano de pleno derecho. La ciudad y el territorio no pueden ser, en ningún caso, entendidos sólo como el resultado de las decisiones de los propietarios del suelo y del ejercicio de la libertad de empresa, sino como el ámbito donde se desarro-

lla la vida de todos los ciudadanos, sujetos de los derechos y deberes previstos por la Constitución.

2. Fundamentos Constitucionales y Principios Rectores del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio:

Este Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, descansa en los títulos competenciales que, para el establecimiento de las condiciones básicas garantes de la igualdad de todos en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, otorga el apartado. 1.º del número 1 del artículo 149 de la Constitución y la regulación del régimen jurídico básico de todas las Administraciones públicas y el procedimiento administrativo común, así como de la expropiación forzosa y del sistema de responsabilidad de dichas Administraciones, concede el apartado. 18 del mismo precepto constitucional, en los términos que, con toda precisión, se especifican en la disposición final primera.

Su contenido dispositivo se entiende como desarrollo obligado —en el ámbito del espacio competencial que ha quedado acotado y los términos dispuestos por el número 3 del artículo 53 de la Constitución—, de los principios rectores, alusivos a derechos constitucionales, proclamados en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución, en su relación con el orden constitucional económico, y a la luz, en todo caso, del definitorio de los derechos fundamentales y las libertades públicas, presidido por la dignidad de la persona en su desarrollo personal en sociedad. Así lo impone desde luego el artículo 9.2 del texto constitucional, pero también la doctrina de su intérprete supremo. En este contexto han de quedar debidamente asegurados tanto el derecho de propiedad como la libertad de empresa. El primero, por su carácter fundamental para el libre desarrollo de la persona y el sistema económico-social en su conjunto, pero obviamente a tenor de su determinación por el artículo 33 de la Constitución, como derecho enteramente caracterizado por su función social. La segunda, por ser crucial, también en los términos de su configuración por el artículo 38 de la norma fundamental, en el momento de la actividad de creación de nuevo tejido urbano mediante la urbanización y, en su caso, también en el proceso edificatorio, en cuanto actividades de promoción de empresas inmobiliarias que deben ser puestas al servicio del interés general a fin de que el mercado sirva de instrumento a la satisfacción de la necesidad social de vivienda a precios asequibles y de la configuración de una ciudad habitable.

Obviamente, el texto legal ha de incorporar, además, los principios del Derecho comunitario europeo que inciden en su objeto, en particular en materia ambiental, así como las soluciones normativas más contrastadas y avanzadas de los sistemas de nuestro entorno inmediato, como procede en un país que pretende homologarse definitivamente por referencia a los

marcos legislativos de mayor solvencia y prestigio de los Estados democráticos europeos.

3. Contenido del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio:

A. La organización territorial descentralizada del Estado y su consecuente funcionamiento operativo sobre la base de una pluralidad de centros territoriales gestores de los correspondientes intereses públicos, todos ellos capaces de incidir en la utilización racional de los recursos naturales y el proceso de ocupación, transformación y uso del suelo, lleva implícita la exigencia funcional de la concertación de ese conjunto decisional desde la perspectiva unitaria que de suyo impone el carácter único, escaso y no reproducible del suelo. Dicha concertación debe en cualquier caso responder al interés general como fin común de la acción pública de todas las Administraciones, sin perjuicio de los fines específicos de cada una de ellas, tal como establece el artículo. 1.

B. La ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda y, por tanto, la naturaleza, la tierra, la ciudad, el barrio y el hogar y la residencia no afectan sólo a la propiedad inmobiliaria y a la libertad de empresa; afectan, además y primariamente, al ciudadano en el conjunto de las dimensiones del desarrollo de su vida personal y social. Por ello mismo el suelo no sólo tiene un valor de mercado en tanto que recurso económico apropiable, transformable y susceptible de tráfico y comercio. El suelo, que es al propio tiempo el territorio de la comunidad política, tiene, además y primero, valor en uso, individual y colectivo. El sistema natural de que forma parte es patrimonio de la comunidad, actual y futura, de suerte que la primera es tan sólo su administradora; y la ciudad debe entenderse como una corporación de ciudadanos, un espacio complejo de realización personal y social. El valor de la libertad va aquí íntimamente unido, sin posibilidad de separación, al valor de la solidaridad, en igual intimidad que la tradicional entre los valores de la libertad y la seguridad.

Por ello, el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, ejerce la competencia de establecimiento de condiciones básicas garantizadoras de la igualdad de todos en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales en su sentido recto y pleno, es decir, cara a la realización íntegra del orden constitucional sustantivo, tal como éste ha sido establecido por el constituyente. De ahí la definición de un verdadero estatuto del ciudadano en relación con todos los aspectos relativos al medio ambiente, la utilización de los recursos naturales, la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda contemplado en los artículos. 2 y 3. Es en este contexto en el que adquiere verdadero sentido y perfil adecuado la regulación de las mencionadas condiciones básicas por lo que hace al derecho de propiedad y la libre empresa. Opera en este punto el

Real Decreto-ley 4/2000, en la línea que apunta la más reciente doctrina del Tribunal Constitucional.

Así se definen desde la perspectiva de la exigencia mínima que la ciudadanía constitucional impone a la acción de los poderes públicos para la efectividad el derecho de todos a una vivienda digna y adecuada; el cumplimiento por la propiedad del suelo, tanto la pública como la privada, de su función en el actual sistema económico y social; y el desempeño por la libertad de empresa y el mercado del papel que les corresponde en la satisfacción adecuada de necesidades sociales básicas. Los patrimonios públicos de suelo deben ser en todo caso instrumento fundamental, por lo que se refuerza su destino a vivienda de promoción pública o sometida a cualquier régimen de protección pública. De su dimensión y de la eficacia en su gestión dependerá, en gran medida, su capacidad para regular el mercado del suelo y de la vivienda conforme al interés general e impidiendo la especulación.

En este orden de cosas, resulta inexcusable que el suelo de titularidad de cualquiera de las Administraciones públicas permanezca preferentemente en el patrimonio de éstas aun después de desaparecer el concreto destino público que motivó inicialmente su entrada en él. Y ello, para su aplicación a otros usos igualmente públicos, muy especialmente, al de servir de soporte a vivienda pública o sometida a un régimen de protección pública, y ofertadas a la ciudadanía preferentemente en régimen de arrendamiento. Se trata, de mantener el actual activo de suelo público para que sirva de “contrapeso” al privado, de mecanismo de corrección de las disfunciones del mercado del suelo.

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística establecida por la Constitución debe permitir el incremento significativo de los patrimonios públicos de suelo. Para ello y desde la lógica del propio mercado de suelo, se establece —una vez garantizada con carácter general la viabilidad económica y ambiental de toda actuación urbanística ejecutada por la iniciativa privada— la determinación de dicha participación por cada Comunidad Autónoma en proporción al beneficio neto que vaya a proporcionar a la propiedad del suelo aquella actuación; en ausencia de dicha determinación, este Real Decreto-ley 4/2000 establece que dicho porcentaje será del 15 por 100, tal como prescribe el artículo 9.

Resulta también necesario establecer una mínima regulación sobre el destino de las viviendas de titularidad y promoción privadas que la ordenación urbanística establezca como reservas potenciales para absorber el futuro crecimiento urbano. Debe formar parte del estatus mínimo de ciudadanía, por ello, la prefiguración del medio urbano mediante el establecimiento de las pertinentes reservas de suelo para viviendas de promoción pública o sometidas a un régimen de protección pública, según se establece en el artículo 2.

Asimismo, el Real Decreto-ley 4/2000 desarrolla el derecho a la calidad ambiental del medio urbano. De ahí la exigencia de la creación de las condiciones mínimas para conseguir una ciudad habitable y equilibrada dotacionalmente desde explícitos criterios de sostenibilidad. Y ello tanto para los nuevos desarrollos como para la ciudad ya existente.

El estatuto mínimo del ciudadano culmina, como no podría ser de otra manera, con el derecho a la información, a la participación en los procesos de aprobación del planeamiento y al ejercicio de la acción pública.

C. El ciudadano tiene también —obvio es decirlo— deberes, justamente los que se corresponden con los derechos que garantizan la igualdad según se regula pormenorizadamente en el artículo 3. Procede destacar los consistentes en conservar sus bienes rústicos y urbanos en condiciones adecuadas y participar en los procesos de planeamiento, así como también denunciar, en su caso, las transgresiones de la legislación urbanística y territorial de las que se tuviera conocimiento.

La intervención de los sujetos privados, bien como titulares del suelo, bien en ejercicio del derecho a la libre empresa, en el proceso de producción de la ciudad, merece igualmente la atención debida sobre la base de las prescripciones establecidas en los artículos 33 y 38 de la Constitución. Se regula en el artículo 6 el contenido urbanístico mínimo de la propiedad del suelo, que abarca los siguientes derechos, en función de sus características:

- En el caso del suelo rústico, el uso y disfrute, mediante la explotación por medios ordinarios, en relación con los usos propios del sector primario, así como con aquellos otros del sector secundario o terciario que se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística.
- En el caso del suelo ya sujeto al proceso urbanístico a través de actuaciones de urbanización, además de los anteriores, el de participación en la actividad de ejecución del planeamiento correspondiente junto y/o en concurrencia con los particulares no propietarios, en los términos y formas que determine la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.
- En el caso del suelo ya debidamente urbanizado y destinado a la edificación, el de la edificación para los usos autorizados previo cumplimiento de los deberes legales pertinentes en los términos de la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

El contenido urbanístico mínimo de la propiedad del suelo comprende también el deber de asumir los costes de la ejecución urbanizadora y las cesiones de suelo dotacional, de infraestructuras y servicios, así como del correspondiente al aprovechamiento urbanístico de la Administración obtenido en concepto de participación en las plusvalías generadas, en los términos ya señalados y regulados en el artículo 8.

Es importante destacar que la regulación de las mencionadas condiciones básicas así establecida no sólo permitirá, sino que inducirá, por sus propias características —presididas por la confianza en y la lealtad institucionales para con las Comunidades Autónomas— un desarrollo coherente con la misma y, por tanto, con el orden constitucional en el que se cifra la unidad del conjunto de los ordenamientos autonómicos de ordenación territorial y urbanística.

D. El Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, parte del explícito mandato constitucional de impedir la especulación del suelo. Sobre esta base no puede prolongarse ni un día más la situación legal que posibilita procedimientos inflacionistas de la valoración del suelo, en la medida en que comportan la consideración de valores virtuales basados en aprovechamientos urbanísticos potenciales no materializados o en planteamientos de actuación urbanizadora no garantizados ni asumidos por sus titulares.

Los criterios legales de valoración actuales conducen a la fijación de ficticios valores de suelo, que llegan a multiplicar por diez o por cien el valor real o de uso. Este resultado en nada se compadece con el principio contrario a la especulación del suelo que establece el artículo 47 de la Constitución, ni tampoco tiene parangón en el resto de países que forman parte de la Unión Europea.

En el Título II (artículos 10 a 13) del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, se procede a valorar la propiedad urbana sobre la base de la asunción de explícitos criterios de razonabilidad, proporcionalidad y objetividad.

Para el suelo, en el caso de su consideración como rústico o sujeto a nueva urbanización en el que aún sus propietarios no han asumido ni garantizado el compromiso de inversión y ejecución que comporta la eventual actuación urbanizadora de transformación (aprobación del instrumento de equidistribución), se dispone que su valor será el derivado de su rentabilidad primaria, sin consideración de expectativa urbanística alguna que pudiera derivarse del aprovechamiento potencial que la comunidad pudiera haber previsto. Al valor del suelo se le adicionará el de las edificaciones que en su caso existan, tasándose por el valor de reposición, tomando en consideración su estado de conservación, antigüedad y demás características propias de este método de valoración, así como del resto de derechos preexistentes, tasados con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

Para el suelo destinado a nueva urbanización en el que ya se hubiera aprobado el instrumento de equidistribución preceptivo, se tasarán su valor por el correspondiente al anterior incrementado en los costes derivados de los proyectos y gastos realizados, incluida la prima de riesgo de la inversión efectuada.

Para el suelo con destino urbano, se tasarán conjuntamente el suelo y la edificación que en su caso exista, aplicando exclusivamente a la real superficie construida el valor básico de repercusión establecido en la normativa catastral. En caso de carencia de edificación, se establece como superficie construida de referencia la media de la existente en la manzana en la que se inserta la parcela o en su defecto en  $1 \text{ m}^2/1 \text{ m}^2$ s de la zona de la que forma parte.

Finalmente, si el suelo con destino urbano dispusiera de licencia municipal en vigor, el valor anterior se incrementará en los costes derivados de los proyectos y gastos realizados, incluida la prima de riesgo de la inversión efectuada.

El Título III (artículos 14 a 17) del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, se dedica a regular mecanismos que actúan ante el incumplimiento de la función social de la propiedad del suelo y, en particular, los relativos a la venta y sustitución forzosa y al establecimiento de prestaciones patrimoniales forzosas. En este último supuesto, si no se hubiese optado por la venta o ejecución forzosa sustitutoria para su incorporación inmediata al mercado, se procedería a penalizar económicamente de forma progresiva la retención de suelo, durante tres años, transcurridos los cuales el suelo quedará sometido a venta o sustitución forzosa, reservándose la Administración actuante el 40 por 100 del correspondiente aprovechamiento.

Se trata, así, de generar las condiciones que propicien e impulsen la incorporación al mercado de los bienes urbanos destinados al uso residencial.

Por último, el Real Decreto-ley 4/2000 establece las disposiciones adicionales necesarias para acomodar a su propio contenido las prescripciones de la legislación vigente que no son objeto de derogación. Merece ser destacado a este respecto la actualización del régimen de las excepciones a la reversión del suelo objeto de expropiación, con la finalidad de su obtención para patrimonios públicos y a los efectos del destino final a la construcción de viviendas públicas o sujetas a un régimen de protección público.

#### 4. Consideraciones finales:

Aunque no es objeto sustantivo de este Real Decreto-ley 4/2000, el Grupo Parlamentario que la presenta entiende que las sensibles características que conforman esta materia legislativa aconsejan su sometimiento al consenso no sólo entre los diferentes grupos políticos, sino también con las Comunidades Autónomas y Federación de Municipios, pues sólo del máximo concierto social podrá garantizarse un desarrollo equilibrado y sostenible del espacio urbano y territorial y hacerse efectivos los preceptos constitucionales establecidos al respecto.»

## MOTIVACIÓN

En coherencia con las enmiendas que se presentan.

Al artículo 1. Uno.

De modificación.

Se propone sustituir el texto del apartado uno del artículo 1 por el siguiente:

«Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Uno.

## TÍTULO I

**Acción de las Administraciones Públicas y Condiciones Básicas de Garantía de la Igualdad de Todos los Ciudadanos en Relación con el Suelo y la Vivienda**

Artículo 1. Acción pública con relación al territorio, el suelo y la vivienda.

1. Las competencias públicas que habiliten para o cuyo ejercicio implique la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes que las regulen. Dicho fin común debe perseguirse desde el fortalecimiento de los cauces de la concertación interadministrativa previstos en la legislación vigente.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el suelo comprende la superficie, el subsuelo y el vuelo.

2. La acción pública deberá promover las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando, según proceda, medidas de ordenación del territorio y ordenación urbanística, sustantivas y temporales, tanto de incremento como de contención del desarrollo que suponga ocupación y transformación mediante la urbanización de nuevo suelo.

En todo caso, el suelo idóneo y vinculado legalmente al destino residencial por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística sirve a la realización del derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Artículo 2. Derechos del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen derecho:

a) A la promoción de su acceso efectivo a una vivienda digna y adecuada a un precio razonable en función de la renta disponible, mediante políticas públicas permanentes de vivienda que cuando menos sujeten ésta a un régimen que habilite para tasar el precio de su oferta en venta o alquiler.

b) A la previsión de suelo adecuado y suficiente para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen que cuando menos tase su precio en venta o alquiler, para, una vez urbanizado y edificado, hacer efectivo el derecho previsto en la letra anterior.

c) A la aplicación preferente del suelo de propiedad pública que resulte innecesario para los destinos que impliquen su condición de dominio público y, en particular, de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo previstos por la legislación que regule la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, a la construcción de vivienda sujeta a un régimen que cuando menos sujete su oferta a precio tasado en venta o alquiler.

d) A la puesta en el mercado por las Administraciones públicas de suelo de su propiedad, cuando proceda y preferentemente en términos que permitan la conservación por éstas de su titularidad, para la regulación del mercado de suelo y la lucha contra la especulación.

e) A la incorporación al proceso de transformación mediante la urbanización únicamente del suelo preciso para la satisfacción de las necesidades sociales que la justifiquen y que sea idóneo a tal fin.

f) A un medio ambiente urbano adecuado, tanto en la ciudad ya existente como en el tejido urbano de nueva creación, que, como mínimo, 1.º) responda a una distribución equilibrada y compatibilizadora de los usos y las actividades, así como a una densidad adecuada de la población y proporcionada a la capacidad funcional efectiva de las infraestructuras y los servicios públicos o de interés general de carácter urbano, que nunca podrá superar la máxima establecida para los nuevos desarrollos urbanos, ni ser incrementada, sin la proporcionada reserva dotacional correspondiente, en caso de que la real ya realizada en la ciudad existente fuera igual o superior a esta última; y 2.º) cumpla los estándares de calidad y densidad, así como de dotación suficiente de infraestructuras, equipamientos educativos, sanitarios y culturales y zonas verdes, de recreo, expansión y deportivas públicas, y también las medidas que garanticen la accesibilidad urbana a las personas con alguna discapacidad, todo ello en los términos definidos por la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

g) A la conservación y protección, efectivas, suficientes y adecuadas del patrimonio histórico, cultural y artístico, así como arquitectónico

h) A la no afección de la vivienda que constituya su domicilio o residencia por inmisiones contaminan-

tes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación de pertinente aplicación.

i) Al uso común y general de los viales urbanos, peatonales y de circulación rodada, y de las zonas verdes, de recreo, expansión y deportivas públicas, así como a acceder, en condiciones no discriminatorias, a la utilización de los equipamientos colectivos, incluidos los que no sean de uso o servicio público.

j) Al acceso, en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de precio tasado, a una vivienda resultante de la correspondiente actuación, en calidad de ocupante de bien inmueble afectado por el proceso de nueva urbanización o de reforma de la existente, cuando éste requiera su desalojo en aplicación de la expropiación forzosa; así como al retorno regulado en la legislación sobre arrendamientos, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, y al alojamiento provisional hasta el retorno, a cargo del propietario, en calidad de arrendatario de inmueble que sea objeto de demolición en virtud del proceso edificatorio.

k) Al acceso a la información que sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y la evaluación ambiental dispongan las Administraciones públicas.

l) A la participación en los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación urbanística mediante la formulación de alegaciones, sugerencias, propuestas, reclamaciones y quejas.

m) Al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, así como las decisiones resultantes de procedimientos de evaluación del impacto ambiental.

### Artículo 3. Deberes del ciudadano.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Observar y cumplir las determinaciones de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, cumpliendo los deberes y levantando las cargas que impongan.

b) Preservar y contribuir a mejorar el medio ambiente y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación de pertinente aplicación.

c) Preservar el patrimonio histórico, cultural y artístico, así como el arquitectónico.

d) Respetar y hacer un uso adecuado, acorde en todo caso con sus características y función, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos, en especial del mobiliario urbano.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros

con infracción de la legislación de pertinente aplicación y, en su caso, sin la obtención de la autorización administrativa previa necesaria o en contravención de las condiciones legítimas de ella.

f) Realizar los actos y desarrollar las actividades y los usos que comporten riesgo para el medio ambiente adecuado, natural o urbano, previo levantamiento de las cargas y el cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación que los regule, así como con el empleo de la mejor tecnología disponible en cada momento en el mercado.

g) A participar en los procedimientos a que hace referencia la letra l) del artículo anterior.

h) A denunciar a las autoridades competentes toda transgresión de la legislación de conservación de la naturaleza, flora y fauna, ordenación del territorio, ordenación urbanística y medio ambiente.

### Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

La ordenación del territorio y la ordenación urbanística son funciones públicas que, en todo caso, organizan y definen el uso del territorio y del suelo al servicio del interés general y conforme al principio del desarrollo sostenible. Su regulación legal debe asegurar la dirección y el control por la Administración o Administraciones públicas competentes del entero proceso de ocupación, transformación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados.

### Artículo 5. Iniciativa privada en la urbanización y la edificación.

La regulación por la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística de la ejecución de los instrumentos que prevea deberá asegurar:

a) El derecho de iniciativa, en ejercicio de la libertad de empresa, para la habilitación, por procedimiento en competencia, para el desarrollo de la actividad de urbanización en las condiciones dispuestas por la ordenación del territorio y urbanística y bajo la dirección y el control, en todo caso, de la Administración pública competente, sin perjuicio de la preferencia temporal o en igualdad de condiciones en la expresada competencia que pueda otorgarse a la propiedad del suelo para urbanizar.

b) El derecho del propietario a realizar, por sí o a través de terceros, la edificación permitida en los terrenos de que sea titular, siempre que éstos reúnan las condiciones físicas y jurídicas requeridas legalmente para servir de soporte al proceso edificatorio y se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones al efecto previstas por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, así como de conformidad con la legislación regu-

ladora del proceso edificatorio y la autorización urbanística que proceda.

Artículo 6. Contenido del derecho de propiedad del suelo.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende:

a) Las facultades de goce y explotación del bien existente a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme o, en todo caso, no incompatible con el régimen territorial y urbanístico del suelo, así como la legislación que sea aplicable por razón de las características y situación del bien, especialmente la reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, siempre que se ejerciten empleando medios normales que no produzcan la transformación urbanística del bien.

A las facultades anteriores se añaden:

— La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos en la letra b) del artículo 5 cuando la ordenación del territorio y la ordenación urbanística atribuyan a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y legitimen el desarrollo del proceso edificatorio al margen de las actuaciones definidas en el número 1 del artículo 9.

— La de participar en la ejecución de actuaciones de las previstas en el número 1 del artículo 9 cuando el bien quede sujeto por éstas al proceso urbanizador, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y a los efectos de obtener la superficie de suelo urbanizado edificable que proceda en proporción a la superficie inicial aportada a la referida ejecución. La participación implicará como mínimo la que resulte del levantamiento de las cargas propias del correspondiente régimen de la propiedad del suelo. Esta facultad se entiende sin perjuicio de la de iniciativa en ejercicio de la libertad de empresa a los efectos de lo dispuesto en la letra a) del artículo anterior.

b) Los deberes de dedicación del bien al uso previsto o autorizado por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, incluida la edificación; de conservación del mismo en las condiciones legales de servir de soporte a dicho uso y en todo caso en las de seguridad, sanidad y ornato legalmente exigibles; así como de realización de los trabajos de mejora y rehabilitación hasta el límite definitorio del contenido propio de la conservación.

Cuando el bien tenga destino urbano y esté desocupado, no siendo necesario para su titular, el deber de dedicación al uso previsto o autorizado supone, si éste es el de vivienda, el de colocación en el mercado de venta o alquiler.

Cuando el bien tenga destino de nueva urbanización o reforma de la existente, el deber de participar, en régimen de equitativa distribución de beneficios y

cargas y los términos de la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, en la ejecución de la correspondiente actuación de las definidas en el número 1 del artículo 9, poniendo a disposición del responsable de dicha ejecución los bienes que deban ser ocupados para la realización de las correspondientes obras, y levantando las cargas que para el suelo deriven de su régimen urbanístico.

Cuando el bien tenga destino rústico o de mantenimiento del medio rural y natural o, cualquiera que sea su destino, esté vacante de edificación, el deber de conservación supone el mantenimiento de las condiciones de los terrenos y de su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros, contaminación de la tierra, el agua o el aire e inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes, así como del establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el bien.

2. El régimen urbanístico del suelo es estatutario y resulta de su vinculación, en los términos dispuestos por la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, a concretos destinos. En la enajenación del suelo y de las construcciones o edificaciones el adquirente quedará subrogado por ministerio de la Ley en la situación del transmitente, sin perjuicio del ejercicio por aquél contra éste de las acciones que legalmente procedan.

Artículo 7. Vinculación del suelo a destinos urbanísticos básicos.

1. El suelo debe quedar adscrito, a los efectos de esta Ley, a una de las clases que prevea la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística para vincular los terrenos correspondientes, según proceda, a uno de los siguientes destinos básicos:

a) El rústico o de mantenimiento del medio rural y natural, con exclusión en todo caso de cualquier proceso de transformación mediante la urbanización.

Procede esta adscripción, como mínimo, para los bienes de dominio público conforme a la legislación de costas, los colindantes con cualesquiera bienes de dominio público que estén sujetos a limitaciones de policía de éste conforme a la legislación que los regule y los terrenos que estén sujetos a una específica protección en aplicación de la legislación de protección de la naturaleza, del patrimonio histórico, artístico o arqueológico o que deban quedar sujetos a una tal protección conforme a la ordenación del territorio y la ordenación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos en los que se hagan

presentes riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de accidentes mayores y, en cualquier caso, para aquellos suelos en los que resulten de aplicación otros criterios en los términos establecidos en la legislación de ordenación del territorio o urbanística.

b) El de nueva urbanización o reforma de la existente mediante la urbanización, incluida la obtención de nuevas dotaciones públicas necesarias, en actuaciones de las definidas en el número 1 del artículo 9.

Procede esta adscripción para los terrenos cuya transformación mediante la urbanización, habiendo sido objeto de evaluación ambiental positiva, sea necesaria y adecuada para la cobertura de las necesidades sociales previsibles y la eficaz ordenación del mercado de nuevo suelo urbanizado, así como los que, aun estando ya transformados, deban quedar sujetos a operaciones de reforma para su debida urbanización o la renovación o adecuación de la existente, incluso para la adecuación de las dotaciones públicas a la mayor edificabilidad prevista.

La vinculación derivada de esta adscripción rige, en cualquier caso, únicamente desde la aprobación del correspondiente instrumento previsto por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística hasta la ultimación de la correspondiente actuación con recepción definitiva de la urbanización realizada por la Administración competente o entrega a ésta de las dotaciones públicas correspondientes.

c) El urbano o de mantenimiento del tejido urbano existente.

Procede en todo caso esta adscripción para los terrenos que formen parte ya de una trama urbana consolidada con las dotaciones y los servicios declarados mínimos precisos y adecuados funcionalmente a la edificación existente y posible, así como los susceptibles de ser incorporados a dicha trama sin necesidad de nuevas obras de urbanización para la extensión o adecuación de las redes de los aludidos servicios o de las dotaciones públicas necesarias.

En ningún caso la situación real de los terrenos será criterio suficiente para, por sí sola, determinar la correspondiente adscripción del suelo.

2. La vinculación a que se refiere el número anterior:

a) Deriva exclusivamente de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística en los términos que disponga la legislación que regule una y otra.

b) No atribuye por sí sola al contenido del derecho de propiedad del suelo la edificabilidad para uso o usos determinados que de ellas resulte, dependiendo la patrimonialización de ésta del completo cumplimiento de los deberes y el total levantamiento de las cargas propias del correspondiente régimen del suelo, en los términos dispuestos por la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

Artículo 8. Cargas del suelo.

La vinculación del suelo prevista en el artículo anterior comporta para los propietarios:

a) En suelo que tenga destino urbano y como condición para el desarrollo del proceso edificatorio: el levantamiento de la carga de ejecución de las obras accesorias de urbanización aún pendientes o, en su caso, abono de su coste a la Administración competente y, cuando proceda, la entrega a ésta, en propiedad y libre de cargas, de la superficie de suelo dotacional público preciso para legitimar el proceso edificatorio.

b) En suelo que tenga destino de nueva urbanización o de reforma de la existente y como condición para la adjudicación, en suelo o indemnización sustitutoria, del pertinente beneficio neto resultante de la ejecución de la correspondiente actuación, el levantamiento de las siguientes cargas:

— La entrega a la Administración competente, en propiedad y libre de cargas, del suelo correspondiente a los viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas de la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

— La entrega a la Administración competente, en propiedad y libre de cargas, del suelo, ya urbanizado, correspondiente al porcentaje de la edificabilidad de la correspondiente actuación que, en función del beneficio neto que resulte de la misma, fije la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística. En ausencia de determinación por ésta, dicho porcentaje será el 15 por 100.

— El costeamiento y, en su caso, la ejecución de todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como de las infraestructuras de conexión de aquéllas con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación demandadas por la dimensión y características específicas de la misma, y la entrega de todas ellas a la Administración competente para su incorporación al dominio público.

c) En suelo cuyo destino sea rústico o de mantenimiento del medio rural o natural, el costeamiento y la ejecución de las obras y los trabajos necesarios para la conservación del suelo y su masa vegetal en el estado legalmente exigible, en particular a los efectos de la prevención de riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros, contaminación de la tierra, el agua o el aire e inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes; así como el levantamiento de las demás cargas que establezca la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, en todo caso para la recuperación de las plusvalías que genere la acción pública.

## Artículo 9. Régimen de las actuaciones de urbanización.

1. Son actuaciones a efectos de esta Ley:

a) Las que supongan la transformación del suelo mediante su urbanización para la creación, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, de dos o más unidades finales:

— Susceptibles de servir de soporte a la edificación independiente; y

— Dotadas de todos los servicios exigidos por la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

b) Las que tengan por objeto reajustar la proporción entre las dotaciones públicas y la edificabilidad y usos atribuidos al suelo a los que deban servir aquéllas.

2. Todas las actuaciones que supongan transformación mediante la urbanización o cambio del destino básico del suelo deben ser objeto de evaluación ambiental, salvo las que ejecute la Administración pública, deben ser, además, viables económicamente.

3. Los propietarios de suelo comprendidos en actuaciones cuya ejecución se lleve a cabo por la iniciativa privada tienen en todo caso derecho a:

a) No participar en la ejecución y ser, por tanto, objeto de expropiación.

b) Participar en la ejecución a los efectos de obtener suelo urbanizado edificable resultante en estricta proporción a la superficie del que aporten y pongan a disposición de la ejecución, sin reducción alguna o con la correspondiente al importe de las cargas propias de los deberes de la propiedad según el destino básico al que esté vinculado el suelo correspondiente, según que, además, levanten o no dichas cargas, así como a ser indemnizados por las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas.

c) A la justa distribución de beneficios y cargas entre todas las propiedades afectadas por la actuación urbanística.

4. El sujeto legitimado para la ejecución de una actuación es responsable de ésta ante la Administración competente hasta que se produzca la entrega a y recepción por ella de todas las obras de urbanización y restantes infraestructuras. En las actuaciones ejecutadas por la iniciativa privada, las obras de urbanización tienen la condición de obras privadas hasta su entrega a y recepción por la Administración actuante, sin perjuicio de las potestades que sobre ellas y durante su realización la legislación reserve a ésta.

## TÍTULO II

### Valoraciones

Artículo 10. Ámbito del régimen de valoración.

1. Las valoraciones del suelo, las construcciones y edificaciones y los usos establecidos en ellas se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de cualquiera de las operaciones precisas, conforme a la legislación aplicable y, en particular la de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, para la ejecución del planeamiento y, en especial, las de reparto de beneficios y cargas.

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

c) La determinación de la responsabilidad de la Administración pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del número anterior, a la fecha de aprobación del concreto planeamiento o 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 la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad extracontractual de la Administración pública, al momento de la entrada en vigor o del comienzo de la eficacia del planeamiento o instrumento determinante de la lesión.

Artículo 11. Valoración del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

1. Cuando se trate de suelo con destino rústico o de mantenimiento del medio rural o natural, así como de nueva urbanización o reforma de la existente respecto del que no se hubiera producido aún la aprobación administrativa del instrumento que, conforme a la legislación de ordenación del territorio y ordenación urbanística, produzca la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios comprendidos en la correspondiente actuación de las definidas en el número 1 del artículo 9:

a) Los terrenos se tasarán en el valor que resulte de la capitalización de la renta anual real de la explotación según su estado en el momento de la práctica de la valoración, sin que éste pueda en ningún caso ser infe-

rior al calculado por la media del valor catastral fijado para los tres años inmediatamente anteriores.

b) Las construcciones y edificaciones se tasarán con independencia del suelo y en el valor del coste de su reposición actual, corregido en función de la antigüedad y el estado de conservación de acuerdo con la normativa catastral.

c) Las plantaciones, los sembrados y las instalaciones para la explotación del suelo preexistentes que no hayan sido considerados, en calidad de mejoras permanentes, en la valoración del suelo, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos, se tasarán con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

d) En ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

2. Cuando se trate de suelo con destino de nueva urbanización o reforma de la existente y respecto del cual se hubiera producido ya la aprobación administrativa del instrumento que, conforme a la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, produzca la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios comprendidos en la correspondiente actuación de las definidas en el número 1 del artículo 9, la tasación se efectuará en la forma prevista en el número anterior, incrementando el valor obtenido, en el caso de los terrenos, en el importe total de los gastos necesarios y útiles derivados de la elaboración del proyecto o proyectos técnicos, así como los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación incluso la prima de riesgo de la inversión efectuada y debidamente justificados.

3. Cuando se trate de suelo con destino urbano, se tasarán conjuntamente el suelo y la o las construcciones o edificaciones existentes, aplicando el valor básico de repercusión en parcela recogido en las ponencias de valores catastrales o, en su caso, del de repercusión en calle o tramo de calle corregido en la forma dispuesta en la normativa técnica de valoración catastral exclusivamente al aprovechamiento urbanístico realizado y existente. De no existir las referidas ponencias o haber perdido su vigencia el valor en éstas fijado, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

Cuando existiera licencia municipal en vigor que autorice para la edificación, el valor obtenido conforme al párrafo anterior se incrementará en el importe de la totalidad de los gastos necesarios y útiles derivados de la elaboración del proyecto o proyectos técnicos legalmente preceptivos, así como de los de financiación, gestión y promoción del proceso edificatorio, incluso la prima de riesgo de la inversión efectuada, debidamente justificados.

Artículo 12. Valoración del suelo con destino urbano no edificado.

A los efectos de la tasación de los terrenos conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo anterior en suelo que, teniendo destino urbano, no estén contruidos o edificados, se estará, como aprovechamiento de referencia para la aplicación del valor de repercusión, a la media ponderada de los realizados en la manzana en la que esté ubicada la parcela o, en su defecto, al resultante de un metro cuadrado construido por metro cuadrado de suelo del uso mayoritario en la zona urbana de la que forme parte dicha parcela.

Artículo 13. Régimen de la valoración.

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta Ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución del planeamiento urbanístico y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de éste derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones públicas, según proceda, en los restantes casos.

### TÍTULO III

#### **Incumplimiento de la función social de la propiedad del suelo**

#### CAPÍTULO I

#### **Venta y sustitución forzosas**

Artículo 14. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. Siempre que, en función de la programación del proceso edificatorio, sea aplicable la expropiación, incluso con el carácter de sanción, por incumplimiento de la función social de la propiedad, la Administración actuante podrá sustituir ésta por la aplicación del régimen de venta forzosa, la cual se llevará a cabo, de oficio o a instancia de parte y por concurso, conforme al procedimiento que determinen las Leyes de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

La Administración pública competente deberá garantizar, por medio adecuado y de actualización periódica suficiente, la publicidad de los datos relativos a los terrenos aptos para la edificación que, estando vacantes o debiendo ser objeto de rehabilitación o sus-

titución completa, sean susceptibles de venta forzosa por incumplimiento de la programación imperativa del proceso edificatorio.

2. La venta forzosa podrá referirse tanto al derecho de propiedad, como al derecho de ejecución de edificación, para imponer, en este último caso, la realización de ésta en sustitución forzosa y régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo. En ambos supuestos, el derecho en dicho régimen del propietario del suelo será el derivado de minorar el valor de la superficie del suelo de que se trate en el porcentaje que, en su caso, determine la legislación reguladora de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.

**Artículo 15. Régimen de la venta o sustitución forzosas.**

1. Dictada, de oficio o a instancia de interesado, resolución declaratoria del incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad del suelo y acordada la aplicación del régimen de venta forzosa o ejecución sustitutoria, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta forzosa o ejecución sustitutoria se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.

2. En caso de que el concurso quede desierto, la Administración actuante podrá adjudicarse el bien por el precio del derecho reconocido al propietario conforme al número 2 del artículo anterior, adoptando las medidas procedentes para la edificación y, en su caso, urbanización.

3. Resuelto el concurso, la Administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad.

En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

## CAPÍTULO II

### Prestaciones patrimoniales forzosas

**Artículo 16. Prestaciones patrimoniales forzosas por terrenos sin edificar.**

1. Los Municipios, mediante la correspondiente Ordenanza, deberán imponer una prestación patrimonial no fiscal, de carácter forzoso y periodicidad anual, por los siguientes conceptos:

a) Terrenos con destino urbano y ya urbanizados en términos que los haga aptos para la edificación y el uso de vivienda en cualquiera de sus variedades, siem-

pre que se encuentren vacantes, no se encuentren aún sometidos al régimen de venta o sustitución forzosa y haya transcurrido el plazo previsto en la programación del proceso edificatorio, mientras en ellos no se dé inicio a la edificación.

b) Terrenos con destino de nueva urbanización, incluidos en una de las actuaciones definidas en el número 1 del artículo 9 y aptos para la edificación y el uso de vivienda en cualquiera de sus variedades, que, estando ya urbanizados, se encuentren vacantes, no estén sometidos aún al régimen de venta o sustitución forzosa y haya transcurrido el plazo previsto en la programación del proceso edificatorio, mientras en ellos no se dé inicio a la edificación.

2. La sujeción a la prestación patrimonial forzosa a que se refiere el número anterior tendrá una duración máxima de tres años. Al cumplirse este plazo, la parcela o el solar correspondiente quedará por ministerio de la Ley sujeta al régimen de venta forzosa o el de sustitución forzosa establecido en el artículo 15, con la especialidad de corresponder a la Administración actuante el cuarenta por ciento del aprovechamiento atribuido a la parcela o el solar.

**Artículo 17. Importe y liquidación de las prestaciones patrimoniales forzosas por terrenos sin edificar.**

1. El importe de las prestaciones patrimoniales forzosas previstas en el artículo anterior será, como mínimo y con relación al valor total del aprovechamiento susceptible de realización sobre la parcela o el solar correspondiente, el siguiente:

- a) El primer año: el diez por ciento.
- b) El segundo año: el veinte por ciento.
- c) El tercer año: el treinta por ciento.

2. Las prestaciones patrimoniales forzosas se liquidarán y recaudarán con ocasión de la liquidación y recaudación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, salvo que deban serlo de forma independiente.»

## MOTIVACIÓN

Se presenta la enmienda por coherencia con la enmienda presentada a la totalidad del texto y en coherencia con el contenido del texto alternativo presentado. Se considera que el encarecimiento del precio de la vivienda debe combatirse con medidas adecuadas a este efecto que requieren una mayor dirección de la gestión urbanística por parte de los poderes públicos que evite la especulación del suelo.

Se potencia la intervención del urbanizador privado como agente activador de la oferta de vivienda, factor éste que ha demostrado en la práctica ser el idóneo para combatir la retención especulativa del suelo por los

propietarios del mismo, principal motivo del encarecimiento del precio de la vivienda.

También se pretende un mayor respeto y adecuación a las competencias de las Comunidades Autónomas y a la autonomía local según reciente doctrina del Tribunal Constitucional.

Al artículo 3

De modificación.

Se propone sustituir el texto del artículo 3 por el siguiente:

«Artículo 3. Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

El ejercicio de las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el régimen de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general, requerirá la posesión del título oficial u homologado correspondiente sin que sea obligatoria la pertenencia a ningún Colegio Oficial.»

#### MOTIVACIÓN

Mejor regulación de la actividad de mediación inmobiliaria.

A la disposición adicional (nueva)

De adición.

Se propone la adición de una nueva Disposición Adicional con el texto siguiente:

«Disposición adicional. Libre competencia del suministro de combustibles a las aeronaves en los aeropuertos españoles.

En desarrollo de los preceptos vinculados al libre suministro de combustible recogidos en la Directiva 1996/97 de la CE, de 15 de octubre de 1996, relativa al acceso al mercado de asistencia en tierra de los aeropuertos de la Unión Europea, el Gobierno reglamentará en el plazo de tres meses la normativa reguladora que posibilite la libre competencia en los aeropuertos españoles en el suministro de combustibles a las aeronaves. Dicha normativa establecerá, con carácter prioritario, la liberalización del suministro de combustible en los aeropuertos con tráfico superiores a los dos millones de pasajeros/año y dentro de estos a los aeropuertos

turísticos insulares y a los peninsulares calificados como aeropuertos comunitarios.»

#### MOTIVACIÓN

Completar la regulación para fomentar la libre competencia en los aeropuertos españoles en relación con el suministro de combustibles a las aeronaves.

A la disposición adicional (nueva segunda)

De adición.

Se propone la adición de una nueva Disposición Adicional Nueva Segunda con el texto siguiente:

«Disposición adicional. Pago del justiprecio en la expropiación por razón de ordenación del territorio y urbanismo.

En todas las expropiaciones que lleve a cabo para la ejecución de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística, la Administración competente podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente en los supuestos en que, por así exigirlo el interés público, determine la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística.»

A la disposición adicional (nueva tercera)

De adición.

Se propone la adición de una nueva Disposición adicional nueva tercera con el texto siguiente:

«Disposición adicional. Supuestos de no reversión en expropiaciones por razón de ordenación del territorio y urbanismo.

Si en virtud de modificación o revisión del instrumento previsto por la legislación de la ordenación del territorio y la ordenación urbanística se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo, procederá la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cualquiera de los supuestos en que no procede la reversión de acuerdo con la Ley de expropiación forzosa y, en cualquier caso, cuando el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado, así como cuando el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso o sea compatible con los fines de éste o sea el de vivienda en cualquiera de sus variedades, debiendo destinarse los terrenos, en este último caso, a la construcción de viviendas en un régimen que cuando menos habilite para tasar su precio en venta o alquiler.

c) Haberse producido la expropiación en aplicación de ésta como mecanismo para la ejecución de una actuación de las definidas en el número 1 del artículo 9, salvo que hayan transcurrido más de diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de deberes o el no levantamiento de cargas propios del régimen aplicable al suelo por razón de su destino básico conforme a esta Ley.»

\_\_\_\_\_

A la disposición derogatoria

De modificación.

Se propone la sustitución del texto de la Disposición Derogatoria por el texto siguiente:

«Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en la presente Ley y, en particular, el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.»

#### MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

\_\_\_\_\_

A la disposición final segunda

De modificación.

Se propone la sustitución del texto de la disposición final primera por el siguiente:

«Disposición final segunda. Carácter del contenido dispositivo de esta Ley.

1. Tiene el carácter de disposición básica y de condición básica de garantía de la igualdad de todos en el ejercicio de derechos y deberes constitucionales, por establecidas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 13.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> de la Constitución, el artículo 1.

2. Tienen el carácter de condiciones básicas de garantía de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones públicas y de protección del medio ambiente, por establecidas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup>, 18.<sup>a</sup> y 23.<sup>a</sup> de la Constitución, los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

3. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador general por el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> y 18.<sup>a</sup> sobre legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones públicas, los artículos 10, 11, 12, 13, 14 y 15 y las disposiciones adicionales primera y segunda.

4. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador general en virtud de los artículos 133 y 142, en relación con el artículo 149.1.18.<sup>a</sup>, todos ellos de la Constitución y sobre régimen local y expropiación forzosa, los artículos 16 y 17.»

\_\_\_\_\_

A la disposición final tercera

De modificación.

Se propone la sustitución del texto de la Disposición Final Segunda por el siguiente:

«Disposición final tercera. Delegación legislativa.

Se delega en el Gobierno, por un año a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, la potestad de dictar una norma que, con rango de Ley, refunda el texto de ésta y los preceptos que de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones, y el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, quedan subsistentes conforme a la disposición final anterior, debiendo armonizarse la terminología y el contenido dispositivo de éstos últimos a los de esta Ley.»

\_\_\_\_\_

A la disposición final cuarta (nueva)

De sustitución.

Se propone la sustitución del texto de la disposición final tercera por el siguiente:

«Disposición final cuarta.

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”.»

## MOTIVACIÓN

Mejora técnica.

PROPUESTAS DEL GRUPO PARLAMENTARIO  
CATALÁN (CIU)  
(sustituyen la totalidad de sus enmiendas)

## Propuesta número 1

I. Mantenimiento de la enmienda número 26 del Grupo Parlamentario Catalán, dado que la misma se refiere al artículo 9.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y su contenido no entra en contradicción, sino que complementa, el Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial. La redacción de la mencionada enmienda es la siguiente:

«Artículo 1.

Uno. El artículo 9 queda redactado de la siguiente forma:

Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1.<sup>a</sup> Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo aquellos otros que, en razón de las exigencias derivadas del principio de desarrollo sostenible, determinen las Comunidades Autónomas.

2.<sup>a</sup> Que el planteamiento general .../... riquezas naturales.»

## JUSTIFICACIÓN

Los imperativos de desarrollo sostenible, positivizados en los artículos 45 y 47 de la Constitución, no pueden omitirse en relación con el territorio, como uno de los recursos naturales que deben gestionarse a fin de conseguir su utilización racional. Ahora bien, las exigencias derivadas del principio de desarrollo sostenible deben ser tenidas en cuenta y ello debe atribuirse a las Comunidades Autónomas.

## Propuesta número 2

II. Mantenimiento de la enmienda número 27 del Grupo Parlamentario Catalán, dado que la misma se refiere al artículo 15.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y su contenido no entra en contradicción, sino que complementa, el Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial. La mencionada enmienda es la siguiente:

Suprimir el apartado dos del artículo 1, por lo tanto no se añade un nuevo apartado 2 al artículo 15 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

## JUSTIFICACIÓN

Recuperar la redacción del artículo 15 de la vigente Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, con el objetivo primordial de respetar el marco competencial.

## Propuesta número 3

III. En el supuesto de no prosperar la propuesta de supresión del apartado 2 del artículo 15 de la Ley 6/1998, contenida en la enmienda número 27, alternativamente el Grupo Parlamentario Catalán propone adicionar un nuevo párrafo en el artículo 15.2, que quedaría redactado de la siguiente forma:

«Artículo 15.

2. La transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Las Administraciones Públicas a que se refiere el párrafo anterior podrán promover la transformación de suelo urbanizable bien por razón de titularidad dominical de suelo en el ámbito de que se trate, o bien por razones de competencia sectorial.»

## Propuesta número 4

IV. En relación con el artículo 16.1 y 2 de la Ley 6/1998, el Grupo Parlamentario Catalán propone, en sustitución de su enmienda número 28, la siguiente redacción, en consonancia con el texto del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial, incorporando expresamente las «Salvedades manifestadas por la Generalitat de Catalunya al Acuerdo» e incorporadas al final del mismo con la firma del Ministro de Fomento y del Conseller

de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

«Artículo 16.

1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación del planeamiento que corresponda o, en su caso, de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, se ejercerá de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística autonómica.

2. A tales efectos, las Comunidades Autónomas, a través de su legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.»

Propuesta número 5

V. En relación con el artículo 16.3 de la Ley 6/1998, el Grupo Parlamentario Catalán propone, en sustitución de su enmienda número 29, la siguiente redacción, en consonancia con el texto del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial, incorporando expresamente las «Salvedades manifestadas por la Generalitat de Catalunya al Acuerdo» e incorporadas al final del mismo con la firma del Ministro de Fomento y del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

«Artículo 16.

3. En todo caso, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que sean elaborados por las Administraciones Públicas a las que no compete su aprobación, o por los particulares, quedarán aprobados definitivamente por el transcurso del plazo de seis meses, o del que, en su caso, se establezca como máximo por la legislación autonómica para su aprobación definitiva, contados desde su presentación ante el órgano competente para su aprobación definitiva, siempre que se hubiere efectuado el trámite de información pública, solicitado los informes que sean preceptivos, de conformidad con la legislación aplicable, y transcurrido el plazo para emitirlos.

Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de lo establecido por la legislación urbanística de las Comunidades Autónomas en cuanto a asignación de compe-

tencias, subrogación en su ejercicio y plazos y cómputo del silencio administrativo.»

Propuesta número 6

VI. Se propone la siguiente redacción del artículo 27 en cumplimiento del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial:

«Artículo 27. Valor del suelo urbanizable.

1. El valor del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales. En el supuesto de que la ponencia establezca para dicho suelo valores unitarios, el valor del suelo se obtendrá por aplicación de los mismos a la superficie correspondiente. De dichos valores se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.

En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley.

En cualquier caso, se descartarán los elementos especulativos del cálculo y aquellas expectativas cuya presencia no esté asegurada.

2. El valor del suelo urbanizable, no incluido por el planeamiento en los ámbitos a los que se refiere el apartado anterior y hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la legislación urbanística, se determinará en la forma establecida para el suelo no urbanizable, sin consideración alguna de su posible utilización urbanística.»

Propuesta número 7

VII. Se propone la siguiente redacción del artículo 28 en cumplimiento del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial:

«Artículo 28. Valor del suelo urbano.

4. En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de los mismos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo

de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual.

5. En cualquiera de estos supuestos, del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión, se deducirán los gastos que establece el artículo 30 de esta Ley, salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias.»

#### Propuesta número 8

VIII. En cumplimiento del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial, se propone la siguiente redacción para una disposición transitoria primera:

«Disposición transitoria primera. Normas de aplicación inmediata.

1. Sobre el régimen urbanístico del suelo: Las disposiciones de esta Ley contenidas en el artículo Uno, apartados Dos y Tres, número 1, serán de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a la ejecución de los planes y normas vigentes en dicho momento, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión del uso del suelo de la legislación urbanística.

2. Sobre las normas de procedimiento: Las normas de procedimiento contenidas en el artículo Uno, apartado Tres, número 3, de esta Ley serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento en él referidos que se presenten ante el órgano administrativo competente a partir de la entrada en vigor de la misma.»

#### Propuesta número 9

IX. En cumplimiento del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial, incorporando expresamente las «Salvedades manifestadas por la Generalitat de Catalunya al Acuerdo» e incorporadas al final del mismo con la firma del Ministro de Fomento y del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, se propone la siguiente redacción de la disposición transitoria segunda:

«Disposición transitoria segunda. Planeamiento general vigente.

La adaptación del planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la presente Ley a las determinaciones de la misma se efectuará de conformidad con el régimen transitorio establecido en la legislación urbanística autonómica.

En ausencia de éste, el planeamiento general vigente adaptará su clasificación de suelo a lo dispuesto en la presente Ley cuando se proceda a su revisión, o a la tramitación de modificaciones que afecten a la clasificación del suelo no urbanizable.»

#### Propuesta número 10

X. En cumplimiento del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial, incorporando expresamente las «Salvedades manifestadas por la Generalitat de Catalunya al Acuerdo» e incorporadas al final del mismo con la firma del Ministro de Fomento y del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, se propone la siguiente redacción de la disposición transitoria tercera:

«Disposición transitoria tercera. Planeamiento general en tramitación.

La adaptación del planeamiento general en tramitación a la entrada en vigor de la presente Ley a las determinaciones de la misma se efectuará de conformidad con el régimen transitorio establecido en la legislación urbanística autonómica.

En ausencia de éste, el planeamiento general de tramitación, con independencia de la fase en que se encuentre, adaptará su clasificación de suelo a la misma.»

#### Propuesta número 11

XI. En cumplimiento del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial, se propone la siguiente redacción para una disposición transitoria cuarta:

«Disposición transitoria cuarta. Valoraciones.

En los expedientes expropiatorios, serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en esta Ley siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.»

#### Propuesta número 12

XII. Para reflejar mejor el sentido del Acuerdo sobre Suelo y Vivienda adoptado en el seno de la Conferencia Sectorial, incorporando expresamente las «Salvedades manifestadas por la Generalitat de Catalunya al Acuerdo» e incorporadas al final del mismo con la firma del Ministro de Fomento y del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, se propone la siguiente redacción para la Exposición de Motivos:

«Exposición de motivos (cuarto párrafo)

Por lo que respecta al sector inmobiliario, las medidas que se adoptan pretenden corregir las rigideces advertidas en el mercado como consecuencia del fuerte crecimiento de la demanda y la incidencia en los productos inmobiliarios del precio del suelo, condicionada

a su vez por la escasez de suelo urbanizable o urbanizado, según los casos. En consecuencia, la reforma que se introduce habrá de incrementar la oferta del suelo al introducir flexibilidad en aquellas previsiones normativas en vigor que pudieran limitarla, trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios. Con la misma finalidad se potencia también el desarrollo de los suelos urbanizables, a los cuales se dota de una mayor flexibilidad ampliando las posibilidades de actuación reconocidas hasta ahora. Sin que todo ello suponga merma alguna de la capacidad de actuación y decisión últimas de las Administraciones Públicas competentes en la materia. Asimismo, para evitar posibles bloqueos de las iniciativas urbanizadoras como consecuencia de la inactividad de la Administración, se establece la aplicación del silencio positivo.»

Propuesta número 13

XIII. En relación con la enmienda número 30, relativa al ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria, el Grupo Parlamentario Catalán propone la substitución de su enmienda inicial por la siguiente:

«Artículo 3. Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

Las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas:

- a) Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica.
- b) Por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad, que deberá aprobarse por el Gobierno o por las Comunidades Autónomas con competencias en este ámbito antes del 31 de diciembre de 2003.»

#### JUSTIFICACIÓN

Contemplar la posibilidad de que una futura regulación de la actividad de la intermediación inmobiliaria pueda establecer alguna condición para su ejercicio, en aras a la protección de los intereses de los consumidores en las transacciones comerciales del sector inmobiliario.

#### PROPUESTAS DEL GRUPO PARLAMENTARIO FEDERAL DE IZQUIERDA UNIDA (sustituyen las enmiendas 1 a 15)

Al título de la Ley

De modificación.

Modificar su actual título por el siguiente:

Ley de Medidas sobre el Sector Inmobiliario, Derecho de Propiedad, Acceso a la Vivienda y Transportes

#### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el resto de enmiendas, así como con el modelo del régimen legal del suelo presentado por el Grupo Parlamentario Federal de Izquierda Unida.

De modificación.

Sustituir el texto de la Exposición de Motivos por el siguiente:

«I

Las sucesivas Leyes del Suelo que se han promulgado desde 1956 hasta la vigente Ley 6/1998 han repetido una misma concepción de la regulación del suelo, con sucesivos retoques, algunos progresos y grandes dosis de inmovilismo.

La privatización del derecho a hacer ciudad y de cuantas expectativas genera ese derecho, unido a la inoperancia en la práctica de las técnicas legales contra la especulación y la retención de los terrenos, ha convertido al suelo en un activo privilegiado mucho más sujeto a las leyes del “mercado financiero de futuros” que a las de la conveniencia y las necesidades colectivas de los ciudadanos.

Debido a ese modelo, el precio del suelo continúa incorporando plusvalías originadas por el capital urbano fijo en su entorno y que ha sido financiado por la colectividad, por todos. Dado ese derecho exclusivo y, en gran medida, forzoso de hacer ciudad, atribuido a los propietarios de suelo, los terrenos y las edificaciones pueden captar, en términos económicos, lo que los demás hacen, aumentando de valor por lo que otros invierten e incrementar su precio con las mejoras globales que se producen en el resto del territorio.

Aún más, el fuerte y artificial incremento del precio del suelo ha contribuido decisivamente a que para la mayoría de los ciudadanos sea cada vez más difícil

acceder a una vivienda digna. Incluso ha encarecido y dificultado la creación de empleo industrial y terciario. Finalmente, al acumular expectativas de beneficio inmediato, ha contribuido directamente al deterioro y abuso del medio y del capital natural.

## II

Así pues, se impone un cambio de concepción, ya que la realidad ha demostrado que una regulación continuista y que insista sobre el modelo anterior no contribuirá a arreglar los graves déficit que hoy por hoy sufre la ordenación y utilización del suelo en nuestro país. Al mismo tiempo, la solución de esos problemas puede coadyuvar a la recuperación de la función social de la propiedad y a una mayor eficacia en el ejercicio de importantes derechos fundamentales de los ciudadanos, que hasta ahora no parecían tener relación con la regulación del urbanismo: trabajo, vivienda, sanidad, educación, cultura, defensa del medio ambiente y del patrimonio histórico, cultural y artístico.

En ese sentido, las principales novedades de la presente Ley, que manifiestan la ruptura con el modelo conceptual anterior, son las siguientes:

1. La Ley culmina las consecuencias de la separación entre propiedad del suelo y “*ius aedificandi*”, separación que venía proclamándose desde la Ley del Suelo de 1956 y que se concretó en los textos de 1976 y 1992, pero sin atreverse a dar el último paso: la presente Ley establece qué edificabilidad tiene carácter demanial de modo que su titularidad corresponde a la Administración urbanística, que la asigna según las determinaciones del planeamiento y del mismo título de concesión a los operadores de suelo, ya sean éstos públicos, promotores privados o los mismos propietarios del suelo. Este título de concesión encuentra su régimen jurídico a través de la figura de la concesión administrativa, que deberá tener carácter temporal. De hecho, esta temporalidad es la que otorga a las Administraciones Públicas la facultad de control y dirección de la actividad urbanística y del mercado inmobiliario.

La consideración definitiva de la edificabilidad como propiedad pública independiente de la propiedad del suelo tiene su base constitucional en la competencia del Estado para establecer la regulación de los distintos tipos de propiedad, en virtud de hasta tres títulos competenciales distintos: los incluidos en el artículo 149.1.1.<sup>a</sup> 149.1.8.<sup>a</sup> y 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución. Al mismo tiempo, la Ley deja entera libertad a las Comunidades Autónomas para que, en el ejercicio de su competencia exclusiva en materia de urbanismo, ideen y regulen los mecanismos de asignación de dicha concesión de edificabilidad que, en el marco básico de régimen jurídico aquí dibujado, sean más apropiados a su modelo urbanístico respectivo.

En el afinamiento de esas técnicas autonómicas, que deben respetar el principio general de considerar la edificabilidad como un bien de dominio público y su otorgamiento como una concesión administrativa, reside la posibilidad real de hacer desaparecer la especulación del suelo y de hacer efectiva la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos, tal como exige nuestro texto constitucional.

Por otra parte, la demanialización de la edificabilidad ayudará a simplificar las técnicas de gestión, cesión, transferencia y equidistribución de los variados tipos de aprovechamientos urbanísticos existentes a día de hoy, técnicas que habían llegado a una complejidad tal que ni los propios profesionales del urbanismo ni las Administraciones sabían, podían o querían aplicar en su quehacer cotidiano. Así por poner un ejemplo, la tan traída y llevada cuestión de la cesión del aprovechamiento lucrativo a la Administración urbanística actuante y de su forma de concreción desaparece, ya que esa Administración es la titular de toda la edificabilidad y decide, de conformidad con el planeamiento, cuándo, en qué cantidad y en qué condiciones materiales y temporales debe asignarse o concederse aquélla al adjudicatario.

2. La Ley introduce la obligación de que el uso del suelo y la ordenación del espacio propicien unos parámetros mínimos de cohesión social. La cohesión social es uno de los objetivos primordiales de la Unión Europea, a la que se reserva el Título XIV del Tratado de la Unión Europea. Pues bien, la base de esa cohesión social como ponen de manifiesto, entre otros, los programas comunitarios “2.000” y “2.000 plus”, reside en el logro de una homogeneidad territorial en la que exista una mezcla equilibrada de actividades, grupos sociales y rentas, así como en la construcción de un espacio y de una estructura urbana que cuenten con unos equipamientos y dotaciones públicos mínimos y necesarios, según parámetros críticos tanto en superficie como en distancias, en atención al nivel de cobertura supramunicipal, municipal o local que se pretenda ordenar.

De esa manera, la actividad del mercado (generadora de desigualdad en un marco de generación de riqueza) es matizada por la acción reguladora del Estado, mediante el desarrollo de un espacio urbano dotado de un mínimo de calidad, garantizado mediante la provisión por las legislaciones urbanísticas autonómicas de unos estándares mínimos de dotaciones públicas y equipamientos, que aseguren el desarrollo de sus cualidades y la posibilidad de atender a las necesidades de los más débiles.

3. La Ley aborda la íntima relación existente entre el disfrute adecuado y racional del suelo por parte de la colectividad y la sostenibilidad ambiental. Más allá de enfoques puramente sectoriales de protección del medio ambiente, la Ley considera que el suelo, recurso

no renovable, es el soporte básico de la sostenibilidad o, lo que es lo mismo, de una correcta preservación del capital natural, cuyo fondo de recursos es un patrimonio colectivo que sólo puede ser utilizado en clave de sostenibilidad y de modo equitativo por el conjunto de la población presente para legarlo en perfectas condiciones a las generaciones futuras. Por consiguiente, una Ley sobre el régimen del suelo debía contener ineludiblemente una visión integradora y coordinadora de la protección ambiental a la hora de regular las líneas maestras de cómo hacer ciudad y ordenar el espacio. Así, la presente Ley acoge los principios europeos sobre el Medio Ambiente Urbano, y las previsiones sobre desarrollo sostenible acordadas en Conferencias y en Tratados Internacionales. En consecuencia, la Ley obliga a que la Administración urbanística competente establezca un régimen de utilización del suelo compatible con la sostenibilidad, previo estudio y evaluación del capital natural del ámbito, de los recursos necesarios para el mantenimiento del modelo propuesto o teniendo en cuenta los precedentes del ámbito ordenado y los ajenos, la capacidad de absorción de residuos, la fijación de indicadores de sostenibilidad en los distintos niveles territoriales, la creación de un espacio multifuncional, entre otros.

4. La Ley también simplifica y da un toque de racionalidad al confuso panorama actualmente vigente en el campo de las valoraciones urbanísticas, con unos criterios muy sencillos. Independientemente de su clasificación, el suelo atenderá a su valor inicial, obtenido por el método tradicional de capitalización de su rendimiento, pero dando prioridad al valor catastral cuando esté debidamente actualizado. Ciertamente que ese sistema obliga y, al mismo tiempo, requiere de forma paralela la adopción de medidas normativas complementarias no estrictamente urbanísticas que, de una vez por todas, adecuen las valoraciones catastrales de las ponencias fiscales municipales a lo que exige la realidad, pero no por ello ha de renunciarse a las ventajas innegables de referir las valoraciones urbanísticas al valor más objetivo que se conoce, el catastral.

Las mejoras sobre el suelo son entendidas en un sentido amplio englobando los edificios, viales, infraestructuras, instalaciones, plantaciones y otros vuelos. Estas mejoras se valorarán según su coste de reposición corregido en función de la depreciación por motivos de antigüedad y estado de conservación.

En tercer lugar, en materia de valoraciones, la valoración inmobiliaria debe necesariamente ser referida a un tercer elemento, como es la determinación del valor de rescate del título concesional de edificabilidad otorgado por la Administración. A estos efectos de valoración de derechos, la Ley se remite a la legislación sobre expropiación forzosa y demás normativa aplicable, según el criterio tradicional en las anteriores Leyes del Suelo.

5. Finalmente, es importante destacar que la Ley se ajusta por completo al posicionamiento de la sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional, que, entre otras cosas, ha acotado la competencia del Estado para legislar en la materia de urbanismo. En efecto, según dicha sentencia, las materias que una Ley estatal puede regular en ese ámbito sin invadir las competencias de las Comunidades Autónomas se encuentran tasadas: valoraciones, régimen urbanístico de la propiedad del suelo, líneas fundamentales y deberes básicos inherentes a la propiedad urbana, la adquisición del contenido urbanístico susceptible de apropiación privada y las bases de la legislación sobre expropiación en el ámbito urbanístico.

Pues bien, la presente Ley es consciente de ese acotamiento constitucional y únicamente se ha propuesto regular los caracteres fundamentales de dichas materias para asegurar las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, pero con la suficiente amplitud como para que las Comunidades Autónomas legislen las figuras de planeamiento del territorio y sus determinaciones, así como las técnicas de ejecución y de control de los modelos urbanos correspondientes.

### III

El objeto de la Ley se expone en el Título I, donde es de destacar la introducción ya comentada de los objetivos de cohesión social y sostenibilidad del uso del suelo.

El Título II define las acciones urbanísticas, las condiciones mínimas de cohesión y sostenibilidad de los modelos urbanos y las condiciones de igualdad de la ciudadanía ante las mismas configurando, sin ánimo exhaustivo, una serie de derechos y deberes de la ciudadanía. Por último, consagra la función pública de las acciones urbanísticas y detalla las garantías mínimas de participación e información pública de las mismas.

En la regulación de la relación de las acciones urbanísticas descritas con el medio ambiente natural y con el medio urbano, se introduce la obligatoriedad de señalamiento por las legislaciones urbanísticas autonómicas de unos estándares mínimos de ordenación, en aseguramiento de un crecimiento urbano ordenado, de calidad y que asegure la cohesión social evitando la creación de espacios desagregados en el entorno urbano. Por otra parte, se introduce la consideración del criterio de multifuncionalidad del entorno y la inclusión de una evaluación estratégica de impacto ambiental en todos los planes, políticas y programas urbanísticos. Dicha regulación debe asegurar el objetivo comentado en los apartados 11.2 y 11.3 de esta Exposición de Motivos, sobre generación de cohesión social y

compatibilidad de desarrollo urbanístico con la sostenibilidad ambiental.

El Título III es la clave de bóveda de la Ley, pues regula el derecho a edificar y a la edificación, sobre cuyo contenido ya se ha hecho referencia en el apartado 11.1 de esta Exposición de Motivos, así como del aprovechamiento urbanístico. Se establece el régimen jurídico básico de otorgamiento, vigencia y extinción de este título concesional, dejando en manos de las Comunidades Autónomas el desarrollo del régimen jurídico del mismo dentro del marco dibujado en la presente Ley.

El Título IV trata del régimen del suelo, su clasificación, los deberes y derechos de los adjudicatarios de la concesión de la edificabilidad y de los propietarios de suelo no urbanizable.

El Título V se refiere a las valoraciones urbanísticas compuestas por los criterios de valoración del suelo, de las mejoras, de la concesión administrativa de edificabilidad y, en su caso, de los demás bienes y derechos objeto de valoración urbanística.

El Título VI habla de la expropiación urbanística, en lo que respecta a su aplicación, la opción por el sistema de tasación conjunta, el posible pago del justiprecio en parcelas (obligado o de mutuo acuerdo, según los terrenos donde se localice el pago), el derecho de realojo o reinstalación y la nueva regulación de los supuestos de reversión.

El Título VII introduce modificaciones respecto a los supuestos de indemnización regulados en la Ley 6/1998 adaptando dichos supuestos al sistema concesional regulado.

Las Disposiciones Transitorias disponen el régimen jurídico al que quedan sometidas todas las edificaciones que, con carácter previo a la entrada en vigor de esta Ley, han sido materializadas. De igual modo, se dispone en las mismas en qué momento los distintos instrumentos de ordenación y desarrollo, tanto vigentes, como en tramitación deben acomodarse a los preceptos de la Ley.»

## JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el resto de enmiendas.

De modificación.

Sustituir el texto del artículo 1 por el siguiente:

«Artículo 1. Modificación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

## TÍTULO I

### Del objeto de la Ley

#### Artículo 1. Objeto de la Ley.

La presente Ley tiene por objeto establecer:

a) La configuración, el contenido y el régimen básico de los derechos y deberes de los ciudadanos ante la actividad urbanística y de las acciones que la desarrollan, sin perjuicio de las determinaciones propias de las Comunidades Autónomas en el ámbito de sus respectivas competencias.

b) Las condiciones mínimas y comunes que deben reunir los distintos modelos urbanos para garantizar la cohesión social y la calidad de vida de sus habitantes así como los principios generales que hagan compatibles el régimen del suelo y de las acciones urbanísticas con los derechos constitucionales a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y al disfrute de un medio ambiente adecuado al desarrollo de la persona y de su calidad de vida y a la preservación del patrimonio cultural.

c) El contenido fundamental del derecho a edificar y de la edificabilidad urbanística y su régimen básico de otorgamiento, vigencia y extinción, todo ello como garantías de la participación de la comunidad en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos.

d) El régimen y las facultades y deberes urbanísticos del suelo.

e) Los criterios para la determinación de las valoraciones urbanísticas.

f) Las bases de la legislación sobre expropiación en el ámbito urbanístico.

g) Los supuestos indemnizatorios obligatorios para las Administraciones Públicas y derivados del ejercicio de las facultades urbanísticas.

## TÍTULO II

### De las acciones urbanísticas y condiciones de igualdad de los ciudadanos ante la misma

#### Artículo 2. Acciones urbanísticas.

1. La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación y el control de la utilización del suelo, incluido el subsuelo y, en su caso, las construcciones, instalaciones, edificaciones u otros vuelos erigidos sobre ambos.

2. La actividad urbanística comprenderá al menos las siguientes acciones: el planeamiento urbanístico, la ejecución de dicho planeamiento, la edificación y uso de los inmuebles, la intervención pública en el mercado del suelo y las acciones encaminadas a la restauración y preservación de la ordenación urbanística.

### Artículo 3. Función pública de las acciones urbanísticas.

1. La titularidad y la dirección de las acciones mencionadas en el artículo anterior son funciones públicas atribuidas a la Administración urbanística competente, que será la que cada Comunidad Autónoma haya establecido o establezca en el ejercicio de sus competencias exclusivas.

2. El ejercicio de tales acciones se gestionará directamente por la Administración urbanística, o indirectamente, mediante las técnicas más adecuadas de colaboración con la iniciativa privada o con otras Administraciones Públicas.

3. En ningún caso podrán ser objeto de gestión indirecta la tramitación administrativa y la aprobación de los instrumentos de ordenación o de contenido normativo que las Comunidades Autónomas regulen y dispongan al servicio de las acciones urbanísticas, los actos de otorgamiento y extinción de la concesión administrativa de edificabilidad así como tampoco las actividades que impliquen o requieran el ejercicio de autoridad.

### Artículo 4. Derechos de la ciudadanía ante la actividad urbanística.

1. La función pública urbanística desarrollada por las Administraciones Públicas deberá garantizar el efectivo disfrute de todos los ciudadanos, al menos, de los siguientes derechos básicos:

- a) Derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada.
- b) Derecho a la participación de la colectividad en las plusvalías urbanísticas generadas por la actividad urbanística, en la forma y modo determinado por las Comunidades Autónomas.
- c) Derecho al disfrute de un medio ambiente tanto de carácter urbano como medioambiental que sea acorde con el desarrollo de la persona y garante de su calidad de vida, preservando el uso público y garantizando el acceso de la ciudadanía a los espacios urbanos tales como viales, zonas verdes y de esparcimiento, dotaciones públicas, equipamientos e infraestructuras urbanas.
- d) Derecho a la preservación y conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del entorno urbano.
- e) Derecho a la información de las determinaciones de la ordenación urbanística y a su efectiva participación en su elaboración y configuración.

2. Así mismo, todas las Administraciones Públicas en la regulación y en el desarrollo de su actividad urbanística, con el objeto de garantizar los derechos determinados en el párrafo anterior, deberán respetar las siguientes obligaciones:

- a) Interdicción de las prácticas especulativas en materia de vivienda y suelo.

b) Desarrollo de políticas activas de fomento de suelo y vivienda sometidos a algún régimen público de protección, especialmente los suelos de titularidad pública.

c) Identificación, protección y reserva de los suelos que no deber ser objeto de transformación urbanizadora en cantidad suficiente para garantía de un desarrollo urbano de carácter sostenible.

d) Identificación, protección y reserva de los espacios urbanos y de las construcciones y edificaciones que conformen el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

e) Planificación de modelos urbanos equilibrados y garantes del desarrollo sostenible así como de la cohesión social de sus ciudadanos.

### Artículo 5. Deberes de la ciudadanía ante la actividad urbanística.

1. Los ciudadanos tienen los siguientes deberes:

a) Observación y respeto de las determinaciones de la ordenación urbanística cumpliendo los deberes que ésta les imponga. Los propietarios de suelos y edificaciones quedarán obligados a su uso y explotación conforme a los destinos previstos por la ordenación urbanística y en las condiciones por ésta determinadas.

b) Preservación y fomento del medio ambiente natural absteniéndose de cualquier uso, acto o actividad no permitidos o incompatibles con la legislación o las determinaciones de la ordenación urbanística.

c) Respeto y uso adecuado de los bienes de dominio y uso público, de las infraestructuras y de los servicios urbanos.

d) Denuncia ante las Administraciones Públicas de actos y acciones realizadas por particulares no conformes con las determinaciones tanto derivadas de la legislación como de la ordenación urbanística, especialmente en materia de prácticas especulativas en materia de suelo y vivienda en disconformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

e) Exigencia y denuncia, en su caso, a las Administraciones Públicas competentes para compeler a éstas al cumplimiento de las determinaciones tanto derivadas de la legislación como de la ordenación urbanística.

f) Participación en los procedimientos de elaboración y configuración de la ordenación urbanística mediante la formulación de las alegaciones que estime procedente, según lo dispuesto en el artículo 9.

2. La legislación urbanística determinará las acciones encaminadas a hacer efectivo el cumplimiento de estas obligaciones y sancionar su incumplimiento.

#### Artículo 6. Cohesión del modelo urbano.

1. A los efectos de asegurar la creación de un espacio urbano cohesionado y armónico, las legislaciones urbanísticas autonómicas, en sus disposiciones relativas al planeamiento urbanístico, deberán determinar con carácter necesario y mínimo unas reservas de terrenos o de edificabilidad con destino a los siguientes usos:

- a) Porcentaje mínimo de reserva de suelo para uso dotacional y equipamental.
- b) Porcentaje mínimo de reserva de suelo para uso público de espacios libres, zonas verdes y esparcimiento de uso y carácter público.
- c) Fijación de los máximos y, en su caso, mínimos obligatorios de densidad e intensidad de la edificabilidad.
- d) Porcentaje mínimo de reserva de suelo o de edificabilidad destinado para actividades y usos de carácter lucrativo y sometidas a algún régimen de protección pública, especialmente viviendas de protección oficial.

2. Las acciones urbanísticas desarrollarán en sus previsiones formas de movilidad y modelos de redistribución, mezcla y diversificación de usos, actividades y poblaciones, que aseguren un entorno multifuncional.

3. Quedarán limitadas asimismo, según las determinaciones de las respectivas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, las transferencias de usos y actividades recogidas en el apartado anterior entre unidades de actuación y sectores de desarrollo o ámbitos de ejecución equivalentes según la legislación autonómica.

#### Artículo 7. Sostenibilidad del modelo urbano.

1. El planeamiento urbanístico deberá respetar en todo caso las siguientes limitaciones en la configuración de sus determinaciones:

- a) El consumo de recursos materiales, hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los sistemas naturales para reponerlos.
- b) El consumo de los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos.
- c) El ritmo de emisión de los contaminantes no supere la capacidad del aire, del agua y del suelo para absorberlos y procesarlos.

2. El planeamiento urbanístico deberá adaptarse y quedará vinculado por las determinaciones que los distintos instrumentos de ordenación y gestión de los recursos naturales establezcan acerca del posible desarrollo urbanístico de un ámbito físico determinado, así como de su régimen de usos y aprovechamientos.

4. Los planes, las políticas y los programas urbanísticos incluirán una evaluación estratégica de impacto ambiental, previa a su aprobación definitiva, de conformidad con la normativa que sea de aplicación. Dicha evaluación estratégica tendrá como objeto determinar y corregir los posibles efectos perjudiciales de tales planes, políticas y programas sobre el territorio y el uso y disfrute de los recursos y valores naturales afectados.

#### Artículo 8. Obligatoriedad de las determinaciones urbanísticas.

1. La ordenación urbanística determinada en los Planes y en el resto de los instrumentos de ordenación previstos por las legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas tendrá carácter normativo.

2. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable.

3. Cualquier persona estará legitimada para instar o exigir a la Administración o a terceros la efectividad de las determinaciones de la ordenación urbanística vigentes, incluso a través del ejercicio de la acción pública ante la propia Administración o ante los Tribunales de Justicia.

#### Artículo 9. Información y participación pública.

1. Las acciones urbanísticas se realizarán garantizándose, en todo caso, la información y la participación pública, de conformidad con los artículos aplicables de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. A tal efecto, las Administraciones competentes asegurarán el libre acceso de los administrados a los documentos que integran los instrumentos de planeamiento y ejecución, durante los períodos de información pública y también con posterioridad a su aprobación.

3. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución, sector o ámbito de gestión equivalente.

4. Los organismos competentes de garantizar la información y la participación pública procurarán utilizar en sus expresiones y comunicaciones un lenguaje claro y entendible por los administrados, de modo que el contenido de los instrumentos urbanísticos les sea comprensible en la medida de lo posible.

5. La participación y la información pública de las acciones urbanísticas se llevarán a cabo en los organismos, órganos o unidades administrativas más cercanas a los interesados directos de tales acciones urbanísticas, además de en los boletines oficiales, medios de comunicación y tablones de anuncios o edictos correspondientes.

## TÍTULO III

**Del derecho a edificar, de la edificabilidad y del derecho a la edificación**

## Artículo 10. Definición de derecho a edificar.

1. La edificabilidad es un bien de dominio público independiente del derecho de propiedad del suelo. La edificabilidad, en lo no dispuesto en la presente Ley, seguirá el régimen jurídico de los bienes de uso y dominio público previstos en la legislación administrativa.

2. El derecho a edificar consiste en la facultad de materializar la edificabilidad en obras, instalaciones o construcciones, de conformidad con las características de volumen, altura, uso, tipología y demás condiciones que la legislación urbanística, el planeamiento y los mecanismos de ejecución elegidos en cada caso determinen.

## Artículo 11. Forma de expresión de la edificabilidad.

1. La edificabilidad urbanística podrá estar referida, bien al uso que el planeamiento haya asignado, bien homogeneizado o ponderado a un uso que le sirva de referente.

2. La edificabilidad se formulará en metros cuadrados edificables o de techo por cada metro cuadrado de suelo o de superficie, o en metros cuadrados edificables o de techo totales.

## Artículo 12. Titularidad del derecho a edificar.

1. La creación, la cuantía, el contenido, el destino de la edificabilidad y las condiciones de su asignación son facultades que pertenecen a la Administración urbanística competente, y se ejercerán dentro de los límites que los instrumentos de planeamiento y ejecución determinen.

2. El derecho a edificar tiene carácter demanial y, en su virtud, sólo podrá otorgarse a favor de personas públicas y privadas interesadas en materializar la edificabilidad correspondiente bajo el régimen jurídico de la concesión administrativa, que tendrá carácter temporal.

## Artículo 13. Concesión administrativa de edificabilidad. Otorgamiento.

1. La concesión administrativa de edificabilidad a favor de personas privadas se otorgará necesariamente con carácter oneroso mediante el procedimiento de concurso que respetará los principios de igualdad, publicidad, libre concurrencia y mejor servicio al interés público.

2. En el procedimiento de concurso para la adjudicación de la concesión administrativa de edificabilidad, deberán ponderarse los siguientes criterios

de adjudicación entre otros que se señalen por la legislación urbanística:

a) Condiciones y plazos de urbanización y edificación del ámbito de actuación.

b) Precios máximos de venta comprometidos por el licitador en los desarrollos urbanísticos del ámbito, tanto del suelo como de las edificaciones, así como el otorgamiento de los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración urbanística en dichos precios.

c) Mejor diseño de ciudad, considerando necesariamente dentro de este concepto el incremento de los porcentajes de reserva correspondientes a los estándares mínimos establecidas por la legislación autonómica.

d) Precio ofertado.

3. Las Comunidades Autónomas regularán el resto de las condiciones para conceder el derecho a edificar a las personas públicas o privadas interesadas en materializar la edificabilidad correspondiente. En todo caso, se deberá señalar a quién y de qué modo corresponde realizar la urbanización previa o simultánea a la edificación del suelo.

4. En todo caso, el propietario del suelo afectado tendrá el derecho preferente a la edificabilidad, subrogándose íntegramente en la posición del adjudicatario. Cuando, en virtud de los mecanismos de concesión, la Administración competente conceda la edificabilidad a una persona distinta del propietario del suelo sobre el que se ha de edificar, el adjudicatario de la edificabilidad será el beneficiario de la expropiación del terreno en cuestión o de derecho suficiente para promover la edificación, si no se ha llegado a otro tipo de acuerdo o convenio de adquisición con dicho propietario.

5. En todo lo no previsto por tales mecanismos de concesión de la edificabilidad, será de aplicación la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y sus normas de desarrollo.

## Artículo 14. Concesión administrativa de edificabilidad. Vigencia.

1. La concesión administrativa de edificabilidad a favor de personas privadas tendrá en todo caso carácter temporal. Asimismo, la concesión administrativa de edificabilidad estará condicionada con carácter suspensivo al cumplimiento de las condiciones ofertadas por el licitador en el concurso.

2. La concesión administrativa de edificabilidad se extinguirá por efecto de la Ley, en cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Declaración legal de ruina del edificio.

b) Declaración legal del edificio como fuera de ordenación.

c) Cumplimiento del plazo por el mero transcurso del tiempo.

3. En todo caso, aun con anterioridad al cumplimiento del plazo de la concesión, corresponderá a la Administración urbanística el ejercicio del derecho de rescate de la concesión administrativa de edificabilidad, debiendo abonar al legítimo titular de la concesión el valor remanente de la misma calculado según las reglas de valoración dispuestas en el artículo 28 e incrementado, en su caso, con el valor de las mejoras introducidas y los daños y perjuicios que se le irroguen.

4. Una vez vencido el plazo de la concesión administrativa de edificabilidad, siendo la edificación conforme al planeamiento y no estando declarada en ruina ni siendo susceptible de tal declaración, la Administración urbanística podrá prorrogar dicha concesión con carácter temporal y cuantas veces lo estime oportuno con carácter oneroso a los titulares de la misma en el momento de su vencimiento.

5. La extinción de la concesión administrativa de edificabilidad por cualquiera de los motivos previstos en el apartado 2 de este artículo, no otorgará ningún derecho de indemnización a los titulares de la concesión. Todo ello se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de esta Ley.

6. La extinción de la concesión administrativa bien por transcurso del tiempo sin que la Administración competente decreta en su caso su prórroga bien por la declaración del edificio como fuera de ordenación, constituirá a la Administración urbanística competente en la obligación de expropiar los terrenos y edificios afectados por la caducidad del título concesional. En el caso de extinción de la concesión por declaración del edificio en ruina, se estará a lo dispuesto por las legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas en materia de ruina.

#### Artículo 15. Titularidad de la edificación y de sus reformas.

1. La edificación, una vez realizada de conformidad con las características que el planeamiento prevea y según disponga el título de adjudicación de la edificabilidad, y sus mejoras pasarán a integrar el patrimonio del adjudicatario o, en su caso, de la Administración que la ejecute directamente.

2. En las operaciones de reforma interior que afecten al suelo urbano consolidado, el incremento de aprovechamiento de las edificaciones preexistentes deberá ser objeto de nueva concesión.

#### Artículo 16. Destino de los ingresos por concesión.

1. El pago de la concesión administrativa a favor de la Administración podrá realizarse mediante entrega de terrenos, solares edificables o en dinero, a elección de la Administración actuante o mediante pacto con el adjudicatario.

2. Los ingresos que la Administración actuante obtenga de la concesión de la edificabilidad o de sus

sucesivas prórrogas formarán patrimonio separado y serán destinados exclusivamente a los fines de los patrimonios municipales de suelo previstos en cada legislación autonómica.

3. En caso de no existir legislación autonómica sobre patrimonios municipales de suelo, dichos importes se destinarán íntegramente y con carácter obligatorio a la financiación de la actividad urbanística, a la consecución del derecho constitucional a una vivienda digna, a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otras infraestructuras o equipamientos urbanos públicos de interés general.

#### Artículo 17. Control del proceso edificador.

La Administración urbanística competente controlará la adecuación del proceso edificador al planeamiento y al título de adjudicación de la concesión de edificabilidad mediante las técnicas administrativas de intervención, disciplina y sanción que correspondan.

#### Artículo 18. Deber de mantenimiento de la edificación.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico y rehabilitación urbana, en los términos que la concesión de edificabilidad y la normativa aplicable determinen.

2. Las obras de mantenimiento podrán ser acordadas con carácter forzoso por la Administración urbanística competente a través de órdenes de ejecución. Dichas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, según lo determinado por las legislaciones urbanísticas, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando rebasaren ese límite con el objeto de obtener mejoras en orden al interés público.

### TÍTULO IV

#### Del régimen del suelo

#### Artículo 19. Clasificación del suelo.

1. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

2. El planeamiento clasificará todo el territorio de ámbito municipal conforme a su pertenencia a alguna de las siguientes situaciones, independientemente

de las denominaciones y categorías que las Comunidades Autónomas determinen en el ejercicio de su competencia urbanística:

a) Suelo urbano consolidado, comprendiendo dentro de esta categoría el suelo ya transformado urbanísticamente, que cumple el grado de urbanización y, en su caso, de edificación que la normativa aplicable y el planeamiento dispongan.

b) Suelo urbano no consolidado, comprendiendo el suelo ya transformado que, aun estando ya urbanizado, no cumple las condiciones mínimas de urbanización previstas en el planeamiento, adquiriéndolas en ejecución del planeamiento mediante la finalización de la obra urbanización, la reurbanización, la remodelación de su estructura, la sustitución de edificaciones o la adaptación parcelaria de sus terrenos.

c) Suelo urbanizable comprendiendo el suelo que, no siendo suelo transformado por la urbanización, el planeamiento considera apto para ser dotado de urbanización y edificación, conforme a la correspondiente política de ordenación de la ciudad.

d) Suelo no urbanizable: es el que el planeamiento preserva del proceso urbanizador por alguna de las siguientes causas:

1. Por estar sujeto a un régimen específico de preservación, protección, mejora, servidumbre o limitación, incompatible con su transformación urbanística.

2. Por sus valores naturales, agropecuarios, forestales, paisajísticos, cinegéticos, arqueológicos, culturales, históricos, científicos o por disponer de cualquier otro recurso o característica que aconsejen dicha preservación.

3. Porque, conforme a la estrategia territorial adoptada por el planeamiento, deba ser considerado excluido temporal o definitivamente del proceso de urbanización.

3. Las autoridades competentes, en el ejercicio de sus competencias de planificación de los recursos naturales, culturales o históricos, podrán delimitar áreas de especial protección o denominación equivalente que prohíban cualquier utilización contraria al fin protector específico, incluida, en su caso, la construcción o edificación.

**Artículo 20.** Derechos y deberes de los adjudicatarios de la concesión de edificabilidad en suelo consolidado, no consolidado y urbanizable.

1. Los adjudicatarios de la edificabilidad están sujetos a los siguientes deberes legales:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos destinados a dotaciones de uso y servicio público al servicio del ámbito de desarrollo.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos establecidos y ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para los viales, espacios libres y zonas verdes al servicio del ámbito de desarrollo.

c) Edificar en los plazos establecidos.

d) Cumplir los deberes de cohesión social y sostenibilidad de los recursos y valores naturales que imponga el planeamiento, de conformidad con los artículos 5 y 6 de esta Ley.

e) Cumplir las demás obligaciones contenidas en el pliego o en las bases del procedimiento de selección del adjudicatario o contenidas en la concesión administrativa de edificabilidad.

2. La legislación urbanística aplicable fijará el alcance de la cesión de las dotaciones públicas y de las obras de urbanización, así como los plazos, condiciones y controles administrativos previos y posteriores a los demás deberes citados en el apartado anterior.

**Artículo 21.** Derechos y deberes de los propietarios del suelo y adjudicatarios de edificabilidad en suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de suelo no urbanizable deben destinar sus terrenos a los fines que el artículo 19.2 d) de esta Ley dispone y a los objetivos de sostenibilidad que el planeamiento fije para esa clase de suelo.

2. Los adjudicatarios de las construcciones autorizadas sobre suelo no urbanizable tienen los mismos derechos y deberes que rigen para el suelo consolidado, no consolidado y urbanizable, con las modulaciones de régimen que la legislación urbanística fije.

3. Son derechos de los propietarios y los adjudicatarios de la edificabilidad sobre suelo no urbanizable, la conservación y explotación de los terrenos y, en su caso, de las edificaciones, conforme a su destino y según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

5. En esa clase de suelo quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales.

**Artículo 22.** Transmisiones de fincas.

1. La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y posición del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que

éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente, sin perjuicio de las acciones civiles que le pudieran corresponder a éste contra el anterior propietario o titular de derechos.

2. Los actos jurídicos de transmisión de titularidad de fincas y de sus edificaciones supondrán la transmisión automática a su nuevo propietario de la condición de concesionario de la edificabilidad materializada o por materializar y que recayera en dichas fincas y edificaciones quedando subrogado a todos los efectos en las determinaciones de dicha concesión y la posición jurídica del anterior concesionario, especialmente en lo referido al plazo de vigencia remanente de la concesión.

3. En el caso de que sobre las fincas y edificaciones hubiera recaído una concesión de edificabilidad, no se admitirá en ningún caso ni por ningún título o acto de disposición la disociación o desdoblamiento de la condición de propietario de fincas y edificaciones y de titular de la concesión administrativa de edificabilidad prevista en esta Ley.

4. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

a) Si se trata de terrenos no susceptibles de edificabilidad o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su situación expresa.

b) Si se trata de terrenos en proceso de urbanización y/o edificación, los compromisos aún pendientes que el titular de la concesión de edificabilidad hubiere asumido con la Administración actuante o con terceros.

3. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores de este artículo, facultará al adquirente a rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde su fecha de otorgamiento y para exigir los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

#### Artículo 23. Inscripción registral.

1. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir respectivamente las escrituras de transmisión de fincas y declaraciones de obra nueva en edificaciones, la presentación del título concesionario que habilite al propietario a inscribir los bienes a su favor, la expresión del término temporal de dicha concesión y, en su caso, sus condiciones de prórroga y el resto de las condiciones que figuren en el título concesional.

2. Así mismo, serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad:

a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución de dominio o de otros

derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o conservación de la urbanización.

b) La incoación de un expediente de disciplina urbanística o de aquellos procedimientos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

c) Las condiciones especiales en la concesión de licencias, en los términos previstos por las Leyes.

d) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo, de la adjudicación de la concesión de edificabilidad a favor de un particular o del otorgamiento de licencias.

e) Las sentencias firmes recaídas en las que se declare la anulación referida en la letra anterior.

f) Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio, la edificabilidad o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

## TÍTULO V

### De las valoraciones urbanísticas

#### Artículo 24. Valoración a efectos urbanísticos.

1. La valoración a efectos urbanísticos será de aplicación para:

a) Las expropiaciones realizadas con finalidad urbanística.

b) Servir de término de referencia en la tasación y gestión de los instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo y otras actividades referidas a la ejecución del planeamiento.

c) Cálculo del valor del derecho de rescate de la concesión administrativa de edificabilidad reconocido a la Administración y regulado en el artículo 14.3 de esta Ley.

2. Las valoraciones se deberán entender referidas a los siguientes momentos:

a) Cuando se aplique el procedimiento de expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación cuando se siga el procedimiento de tasación conjunta.

b) Cuando se aplique en procedimientos de gestión de instrumentos de intervención administrativa en el mercado del suelo, al momento de inicio del respectivo expediente o acto de ejecución del planeamiento.

c) Cuando se aplique para el cálculo del valor del derecho de rescate de la concesión administrativa de edificabilidad, en el momento que el acto administrativo por el que se decreta el rescate sea firme.

#### Artículo 25. Contenido de la valoración.

La valoración a efectos urbanísticos incluye:

- a) El valor del suelo.
- b) El valor de las mejoras existentes, entendiendo por tales los edificios, viales, infraestructuras, instalaciones, plantaciones y otros vuelos.
- c) El valor remanente de la concesión administrativa de edificabilidad, en caso de permanecer ésta vigente.
- d) El valor de los demás derechos e intereses legítimos susceptibles de indemnización.

#### Artículo 26. Valoración del suelo.

1. La valoración del suelo a efectos urbanísticos se realizará según su valor inicial. Ese criterio se aplicará para toda expropiación de suelo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

2. En ningún caso se considerarán integrantes de dicho valor las expectativas, usos o edificabilidades, valores o rendimientos, vinculados directa o indirectamente con una posible utilización urbana del suelo.

#### Artículo 27. Valoración de las mejoras.

La valoración de las mejoras se realizará por su coste de reposición corregidas con el correspondiente factor de depreciación, en atención a su antigüedad y estado de conservación.

#### Artículo 28. Valoración de la concesión administrativa de edificabilidad.

La concesión administrativa de edificabilidad, a efectos del cálculo del valor remanente para su rescate por parte de la Administración, procederá sólo en los supuestos en que dicha concesión permaneciera vigente y sin consideración alguna de las expectativas de futuras prórrogas sobre la misma.

#### Artículo 29. Valor inicial.

1. El valor inicial de un terreno en suelo urbanizable y no urbanizable se determinará por capitalización del rendimiento rústico neto actual que correspondiera al terreno o del que fuera naturalmente susceptible según el aprovechamiento agropecuario, forestal, cinegético o cualquier otro que sea el dominante en su entorno.

2. El rendimiento neto será el que se obtenga de deducir del valor del producto bruto medio real o potencial de los cinco años anteriores, las cantidades correspondientes a gastos directos o indirectos de explotación más el porcentaje de beneficio aplicable al explotador de la tierra. Los rendimientos netos obtenidos se capitalizarán al tipo del interés general del dinero de esos cinco años.

3. El cálculo del valor inicial en el suelo urbano consolidado, se compone del valor calculado según las reglas de los apartados anteriores incrementado en los costes de urbanización imputables a dicha superficie de terreno.

4. El cálculo del valor inicial en el suelo urbano no consolidado, se compone del valor calculado según el apartado anterior una vez deducidos los costes de reurbanización o los costes de las obras complementarias de urbanización necesarias para alcanzar dicho terreno el grado de consolidación.

5. Si, en la fecha de valoración, el valor catastral vigente para el impuesto sobre bienes inmuebles fuese mayor que el obtenido por aplicación de las reglas de los apartados anteriores, se utilizará como valor inicial el catastral. Se entiende, a los solos efectos de esta Ley, que el valor catastral está vigente si no han transcurrido más de ocho años desde la aprobación definitiva de la ponencia fiscal en la que aquél conste y el uso y la clasificación urbanística que figuren en dicha ponencia no hayan sido modificados por el planeamiento vigente en el momento de la valoración.

#### Artículo 30. Criterios de valoración de las mejoras.

1. La valoración por coste de reposición de las mejoras existentes se hará teniendo en cuenta el coste de construcción u obtención de otras análogas en tamaño y calidades, minorado en función de amortizaciones por transcurso del tiempo y estado de conservación.

2. No intervendrán en las valoraciones las mejoras realizadas por la Administración, salvo cuando se trate de terrenos de su propiedad y de inversiones realizadas en función de su condición de propietaria de los mismos.

#### Artículo 31. Criterios de valoración de la concesión de edificabilidad.

1. La valoración concesión administrativa se hará función del cálculo del valor actualizado de los rendimientos obtenibles por la explotación privativa de su uso, que deberán ser ponderados en función del plazo de vigencia remanente de la concesión en el momento del ejercicio del derecho de rescate y del tipo de interés legal del dinero vigente en cada momento.

2. En lo no dispuesto en el apartado anterior, la valoración se hará atendiendo a las reglas establecidas al efecto en la legislación de expropiación forzosa en materia de concesiones administrativas.

#### Artículo 32. Criterios de valoración de otros bienes y derechos.

La valoración de actividades, negocios, arrendamientos y otros derechos se realizará conforme a lo especificado por la Ley de Expropiación Forzosa y demás normativa aplicable en cada caso.

## TÍTULO VI

**De la expropiación urbanística**

Artículo 33. Aplicación de los artículos sobre expropiación forzosa por causa urbanística.

1. Los artículos comprendidos en el presente Título serán de aplicación a las expropiaciones cuya causa regulen las Comunidades Autónomas por razón de urbanismo, en el ejercicio de sus competencias exclusivas.

2. Igualmente, dichos artículos se podrán aplicar por incumplimiento de la función social de la propiedad del suelo, de conformidad con los instrumentos y técnicas urbanísticas que las mismas Comunidades Autónomas determinen.

3. Al expropiar terrenos o edificaciones la Administración competente adquiere con ellos los derechos y deberes urbanísticos inherentes a los mismos.

Artículo 34. Tasación conjunta.

Las Comunidades Autónomas establecerán los supuestos urbanísticos en los que sea aplicable el procedimiento de tasación conjunta, además de los contemplados en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 35. Pago del justiprecio en parcelas.

En todas las expropiaciones, la Administración actuante o el beneficiario podrán satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos u otorgamiento de edificabilidad de valor equivalente de que fueran titulares, situados en el mismo ámbito de gestión que los expropiados o, por acuerdo con el expropiado, mediante adjudicación de terrenos o edificabilidad de valor equivalente de que fueran titulares, situados fuera del ámbito de gestión.

Artículo 36. Derecho de realojo, reinstalación y retorno.

1. La Administración actuante o el beneficiario deberán asegurar el realojo o reinstalación de los ocupantes legales de los edificios expropiados, declarados fuera de ordenación o cuya concesión de edificabilidad se hubiere extinguido siempre que fueran residencia habitual o único local de actividad respectivamente.

2. El realojo se hará efectivo mediante la puesta a su disposición de viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

3. El precio de la unidad de realojo o reinstalación se podrá deducir del pago del justiprecio y de las indemnizaciones.

4. En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de viviendas demolidas tendrán derecho al retorno regulado en la legislación arrendaticia,

ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que fuera éste. En este caso, el arrendatario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

Artículo 37. Supuestos de reversión.

1. Los terrenos de cualquier clase que se expropien por razones urbanísticas deberán ser destinados al fin específico que se establezca en el planeamiento. Si en virtud de redacción, revisión o modificación de dicho planeamiento se alterase el uso que motivó la expropiación, procederá la reversión.

2. Sin embargo, no procederá la reversión de terrenos expropiados en el supuesto del apartado anterior cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Si se hubieran mantenido al menos ocho años en el uso y destino para el que fueron expropiados aunque hubiera razones técnicas o urbanísticas para la extinción de ese uso o destino.

b) Si se hubieran expropiado para su destino dotacional público y sin haber transcurrido ocho años desde la expropiación, se les destinase a otro uso igualmente dotacional público.

c) Si la expropiación tuviera causa en el ejercicio de las facultades de intervención en el mercado del suelo por parte de las Administraciones urbanísticas competentes y el planeamiento en vigor previera el destino para la implantación de otros servicios públicos, usos dotacionales de carácter público o infraestructuras de interés público.

3. Igualmente, procederá la reversión si la Administración o el concesionario de la edificabilidad no hubieren concluido las obras de urbanización en ocho años desde la aprobación definitiva del plan o el inicio del expediente expropiatorio, respectivamente.

## TÍTULO VII

**Supuestos indemnizatorios**

Artículo 38. Indemnización por alteración del planeamiento

1. La extinción de la concesión administrativa por causa de modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por los costes incurridos por el adjudicatario si dicha alteración se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la materialización de la edificación por parte del concesionario.

2. Si en el momento de entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido la concesión administrativa de edificabilidad pero no se hubiera iniciado la edificación, la licencia se

declarará extinguida en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación.

#### Artículo 39. Otros supuestos indemnizatorios.

1. Las ordenaciones urbanísticas que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares en orden a la conservación de edificios y que fueran sobrevenidas y posteriores a la concesión administrativa de edificabilidad, conferirán derecho a indemnización sólo en el caso en que dichas limitaciones superen el deber de conservación previsto en las legislaciones urbanísticas, según lo dispuesto en el artículo 18.2 de esta Ley.

2. Cuando se produzca una demora injustificada en el otorgamiento de licencia de construcción o su denegación sea improcedente, el concesionario podrá reclamar de la Administración el resarcimiento de los daños y perjuicios causados en los casos y con la concurrencia de requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencias graves imputables al perjudicado.»

De adición.

Creación de las siguientes disposiciones transitorias:

«2.<sup>a</sup> Los instrumentos de ordenación urbanística o de planeamiento general aprobados definitivamente y vigentes en la fecha de entrada en vigor de esta Ley deberán adaptarse a la misma cuando proceda su nueva redacción o su revisión. En los demás casos, el planeamiento general en tramitación tendrá que ajustarse a las determinaciones de la presente Ley.

3.<sup>a</sup> Las disposiciones recogidas en el Título III de esta Ley se aplicarán desde su entrada en vigor a todos los instrumentos de ordenación urbanística y de planeamiento general vigentes en dicha fecha.

Las edificaciones preexistentes a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, se entenderán incluidas bajo el régimen de concesión administrativa y tendrán carácter gratuito e indefinido a salvo los límites derivados de los supuestos de extinción de la citada concesión incluidos en esta Ley y que le serán en todo caso de aplicación.

4.<sup>a</sup> Los instrumentos urbanísticos de desarrollo que estuviesen en curso de ejecución a la entrada en vigor de esta Ley, se terminarán de ejecutar conforme a las previsiones de la legislación a cuyo amparo comenzaron. A esos efectos, se entenderán que están en curso de ejecución:

a) En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o la declaración de su innecesariedad.

b) En el sistema de compensación, la aprobación de la Junta de Compensación.

c) En el sistema de expropiación, la aprobación de la relación de propietarios y descripción de los bienes y derechos.

d) En los sistemas distintos a los anteriores que las Comunidades Autónomas hayan regulado, en el momento de la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución de cargas y beneficios que procediere.

5.<sup>a</sup> Concretamente, el régimen de valoraciones de la presente Ley será aplicable a los expedientes expropiatorios que estén tramitándose en dicho momento, siempre que no se haya fijado definitivamente el justiprecio, en los términos del artículo 73 del Reglamento de Expropiación Forzosa.»

#### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el resto de enmiendas.

De modificación.

Sustituir la disposición derogatoria por la siguiente:

#### «Disposiciones derogatorias

1.<sup>a</sup> Queda derogada la Ley 6/1998, de Suelo y Valoraciones, y el artículo 1 del Real Decreto Ley 4/2000, sobre Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y de Transportes.

2.<sup>a</sup> Queda derogado el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, excepto los artículos 136.2, 183, 204, 210, 211.3, 213, 214, 222, 224, 255, 258, 259, 276, 280, 287, 288, 289, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 308, 309 y Disposición adicional sexta.

3.<sup>a</sup> En el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, el Consejo de Ministros presentará un Texto Refundido en el que se integrarán los artículos declarados vigentes con arreglo a esta Ley con su texto articulado.

4.<sup>a</sup> Quedan igualmente derogados cuantos preceptos legales se opongan o sean incompatibles con lo previsto en la presente Ley.»

#### JUSTIFICACIÓN

En coherencia con el resto de enmiendas.

Edita: **Congreso de los Diputados**

Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid

Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. <http://www.congreso.es>

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**

Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid

Teléf.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**

