

91.- Valoración de terrenos sujetos a un proceso de transformación urbanística

Autores: Horacio Molina Sánchez¹ y Rafael Bautista Mesa¹.

1. El caso y cuestiones a resolver

Una compañía dedicada a la promoción inmobiliaria dispone de dos terrenos de la misma superficie ubicados dentro del mismo Plan Parcial de Ordenación (PP1) de una localidad madrileña.

Los terrenos fueron adquiridos en fechas diferentes, por importe de 500.000 € (finca primera) y 6.000.000 € (finca segunda), respectivamente. Como resultado del proyecto de reparcelación del PP1, la sociedad ha resultado adjudicataria de dos solares urbanos con el aprovechamiento urbanístico para la edificación de viviendas libres en manzana cerrada y un 25% para viviendas de protección oficial que se situarán sobre la finca segunda.

Los solares adjudicados se ubican físicamente sobre las parcelas originales aunque con una superficie de planta diferente a aquéllas. La adjudicación de aprovechamientos es la siguiente:

Metro cuadrado para vivienda libre: 7.500 m²/techo.

Metros cuadrados para VPO: 2.500 m²/techo.

El valor razonable de los suelos, en el momento en el cuál se adjudican las parcelas, es:

Vivienda libre: 1.300 €/m².

VPO: 750 €/m².

La cuestión que se plantea es cómo debe valorar la promotora inmobiliaria los solares recibidos y, por lo tanto, cómo debe imputarse el coste de los terrenos a las futuras promociones inmobiliarias sobre ellos situadas.

2. Descripción de los hechos y justificación económica y/o financiera de la operación

El objeto del caso es la valoración de los solares asignados cuando en el plan de desarrollo urbanístico la entidad ha aportado parcelas con precios de adquisición diferentes. En concreto, se cuestiona si es aplicable el método de identificación específica o es preciso utilizar otro convenio de valoración.

3. Fundamentación

a) Identificación de los elementos

¹Universidad Loyola Andalucía.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, en su artículo 12.1, prevé dos situaciones básicas del suelo: rural o urbanizado. El artículo 14 de esta norma indica en su apartado 1 qué se entiende por transformación urbanística:

"1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste."

De la lectura del apartado 1 del artículo 14 se infiere que de las actuaciones de urbanización se transforma el suelo rural en parcelas aptas para la edificación. Este proceso de conversión supone *"una distribución de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración"* (art. 18).

En España, la regulación de los aspectos concretos relativos al diseño y a la ejecución de dicho proceso de ordenación urbanística es competencia de las Comunidades Autónomas. Los diferentes usos que la Administración puede prever para los terrenos urbanizados (servicios generales, uso privado residencial, comercial, etc.) confieren el valor y las obligaciones del terreno, por cuanto delimitan los beneficios y costes que se podrán derivar de la explotación de los mismos. El principio que prevalece en las normas de ordenación urbanística es que los diferentes instrumentos aseguren la equidistribución en el reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes propietarios: *"La equidistribución es aquella parte de la actividad de ejecución mediante la cual se produce, en los términos señalados en la presente Ley, el reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios de suelo comprendidos en determinados ámbitos territoriales delimitados previamente"* (art. 82.1).

En el caso de Madrid, la transformación urbanística se regula por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que dispone diferentes instrumentos de planeamiento. El principal, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), lleva a cabo entre otras cuestiones la división del territorio municipal en áreas de reparto: *"Las áreas de reparto son los espacios físico-jurídicos, territorialmente continuos o discontinuos, delimitados por los Planes Generales... cuyo*

objeto es materializar la equidistribución de aprovechamientos entre las propiedades afectadas por cada actuación urbanística" (art. 84.1). Dentro de cada área, por lo tanto, se persigue la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios. Para ello, define el aprovechamiento urbanístico tipo que deberá ser respetado para todos los propietarios independientemente del destino del terreno aportado.

Para completar y ejecutar la planificación urbanística del terreno definida por el PGOU, se emplean otros instrumentos de menor rango, de iniciativa pública o privada, entre los que se encuentra el Plan Parcial de Ordenación (PP). Los PP detallan pormenorizadamente los usos de las parcelas finales y su ubicación sobre el plano original así como el mecanismo para su ejecución, lo cual queda plasmado en el proyecto de reparcelación. Este documento supone la materialización final de la transformación de los terrenos aportados al plan, dando lugar a nuevas fincas registrales (tras la asunción de los costes de urbanización necesarios y de las correspondientes cesiones a la Administración) con una definición detallada de la edificabilidad y el uso sobre cada una de las nuevas parcelas resultantes, pero siempre bajo el principio de equidistribución de beneficios y cargas en función de los metros cuadrados aportados por los propietarios.

b) Reconocimiento y valoración

De acuerdo con lo anterior, dentro de un mismo plan de desarrollo urbanístico, si una empresa dispone de dos suelos adquiridos originalmente a precios diferentes, la actuación de transformación urbanística trae como consecuencia la conversión en uno o varios activos nuevos diferentes. El coste inicial de estos nuevos activos incluirá tanto el precio de adquisición como los costes de urbanización y otras compensaciones asumidas por el propietario. Es decir, el criterio de valoración que deberá emplearse será el precio medio ponderado de los terrenos aportados más todos los costes de urbanización.

En este sentido, el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, indica en su norma 9, apartado 1.3. *"Cuando se trate de asignar valor a bienes concretos que forman parte de un inventario de bienes intercambiables entre sí, se adoptará con carácter general el método del precio medio o coste medio ponderado. El método FIFO es aceptable y puede adoptarse si la empresa lo considerase más conveniente para su gestión. Se utilizará un único método de asignación de valor para todas las existencias que tengan una naturaleza y uso similares.*

Cuando se trate de bienes no intercambiables entre sí o bienes producidos y segregados para un proyecto específico, el valor se asignará identificando el precio o los costes específicamente imputables a cada bien individualmente considerado."

Como se puede observar, la clave en el criterio de valoración se encuentra en la posibilidad de intercambiar las existencias. Dado que en el proyecto de reparcelación los solares se asignan como contrapartida del total de metros cuadrados aportados, sin que se haya una asignación específica, el coste de los terrenos debe distribuirse entre los solares recibidos sobre la base de los valores razonables relativos.

Este criterio es también consistente con lo previsto en la NRV 19.1 del PGC para las adquisiciones conjuntas de activos que no constituyen un negocio. Según dicha norma, *"en este supuesto, el coste de la transacción deberá distribuirse entre los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos, sobre la base de sus valores razonables relativos"*.

Adicionalmente, el destino de una parte de las parcelas a la construcción de VPO implica que la entidad promotora obtiene, como consecuencia de la transformación urbanística, dos activos diferentes en cuanto a su capacidad de generación de efectivo. Por este motivo, sería aplicable lo previsto por la Resolución de 9 de mayo de 2000, artículo 5, sobre producciones conjuntas *"1. Si en un determinado proceso de fabricación, de forma inexorable, se fabrica simultáneamente más de un producto, la asignación de los costes que no son imputables a un producto concreto se basará en criterios o indicadores lo más objetivos posibles con la orientación, con carácter general, de que los costes imputados a cada producto sean lo más paralelos o proporcionales al valor neto de mercado o de realización del citado producto. En la memoria de las cuentas anuales se señalarán los criterios o indicadores utilizados en la asignación de los referidos costes."*. A sensu contrario, si todo el suelo urbanizado hubiese tenido el mismo destino, la Consulta del ICAC nº 6, recogida en el BOICAC nº 91 (2012) prescribe que no se aplicaría la normativa de producciones conjuntas.

Esta consulta indica la situación de hecho que sería de aplicación a la que, en nuestra opinión, es la cuestión que se plantea en nuestro caso: *"La situación de hecho que da origen a la aplicación de esta regulación son los procesos de fabricación en los que, de forma inexorable, se fabrique simultáneamente más de un producto. Es decir, se debe fabricar un producto y, de forma inexorable, es decir, independiente de la voluntad del productor, obtener otro producto distinto. En la producción conjunta no se hace referencia a las unidades de producto sino a las clases de productos que se obtienen en el proceso de producción."*

Por lo tanto, una vez producida la distribución derivada de la actuación urbanística, la empresa debe asignar el coste total en función del valor razonable de cada parcela, el cual dependerá de los usos y edificabilidad asignados a las mismas.

4. Conclusiones

La racionalidad económica de la transacción exige considerar todos los suelos disponibles por la entidad dentro de la unidad de planificación como la unidad de cuenta a la hora de determinar el coste del suelo porque ambos desarrollos (vivienda libre y vivienda en VPO) son requeridos para poder transformar urbanísticamente el suelo rústico.

El Plan PP1 establece un reparto de suelos en los que la junta de compensación adjudica los aprovechamientos en función del suelo que se aporta a dicho plan. Por tanto, el Plan PP1 es la unidad de cuenta a la hora de distribuir el coste del suelo sobre el que se promoverá. La entidad necesita de ambos terrenos para asignar los aprovechamientos urbanísticos de las promociones a desarrollar dentro del plan PP1.

Esta solución es consistente con el criterio de precio medio ponderado que debe imperar en el tratamiento de los suelos adquiridos a precios diferentes dentro de la misma unidad de

planificación. No existen elementos relevantes en el caso que lleven a interpretar que deba dejar de aplicarse el citado criterio.

Finalmente, la reserva de suelo para vivienda protegida, con unos precios de venta inferiores a los correspondientes al suelo destinado a vivienda libre, conlleva la aplicación de la regulación sobre producciones conjuntas, pues los activos son diferentes.

5. Anexo. Apuntes contables y cálculos complejos

La valoración del m² de cada tipo de aprovechamiento será el que sigue:

	<u>m²</u>	<u>VR/m²</u>	<u>VR</u>	<u>Clave de reparto</u>	
Vivienda libre	7.500	1.300	9.750.000	83,87%	
VPO	2.500	750	<u>1.875.000</u>	16,13%	
TOTAL			11.625.000	100%	
COSTES			<u>Coste de adquisición</u>	<u>Clave de reparto</u>	
Vivienda libre (solar 1)			6.500.000	83,87%	5.451.613
VPO (solar 2)			6.500.000	16,13%	<u>1.048.387</u>
Coste total				100%	6.500.000

VR: Valor razonable

Los apuntes contables a realizar como consecuencia del proceso de transformación urbanística consiste en el reconocimiento de las parcelas resultantes del PP1 en sustitución de los terrenos originales aportados:

5.451.613	Existencias – Solar 1	a	Existencias – Terreno 1	500.000
1.048.387	Existencias – Solar 2		Existencias – Terreno 2	6.000.000
				0

Donde el valor de adquisición más los costes de urbanización se reparten en función del valor razonable de los aprovechamientos urbanísticos asignados, de la siguiente forma:

$$\text{Solar 1} = \frac{\text{Valor razonable aprovechamientos solar 1}}{\text{Valor razonable total}} \times \text{Valor contable total terrenos originales}$$

$$\text{Solar 2} = \frac{\text{Valor razonable aprovechamientos solar 2}}{\text{Valor razonable total}} \times \text{Valor contable total terrenos originales}$$