



**TÍTULO:** Revista Catastro Nº 86. Año 2016

Elaboración y coordinación de contenidos: Dirección General del Catastro

Características: Adobe Acrobat 5.0

Responsable edición digital: Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones

**Edita:**

© Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas  
Secretaría General Técnica  
Subdirección General de Información, Documentación  
y Publicaciones  
Centro de Publicaciones

**NIPO:** 630-15-123-3

C A T A S T R O



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO



## SUMARIO

### COLABORACIONES

- 7 «Modificación del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Nuevo criterio para la valoración del suelo urbanizable»  
Raquel ALCÁZAR MONTERO  
*Jefe de Área Técnica*  
*Subdirección General de Valoración e Inspección. Dirección General del Catastro*
- 23 «Aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico e incorporación al suelo de naturaleza urbana del Catastro. Análisis comparado por comunidades autónomas»  
Alexandra DELGADO JIMÉNEZ  
*Doctora Arquitecta. AD Arquitectura Urbana*  
*Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija*
- 39 «Formulación matemática de la valoración del suelo por el método residual dinámico»  
Elvira GARRIDO-LESTACHE RODRÍGUEZ  
*Doctora Arquitecta. Máster en Valoraciones UPC*  
*Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija*
- 65 «Una villa de realengo privilegiada. Belbimbre»  
Rafael SÁNCHEZ DOMINGO  
*Profesor Titular de Historia del Derecho Universidad de Burgos*

## *COLABORACIONES*

# Modificación del texto refundido de la ley del catastro inmobiliario. Nuevo criterio para la valoración del suelo urbanizable

**Raquel Alcázar Montero**

*Jefe de Área Técnica*

*Subdirección General de Valoración e Inspección.*

*Dirección General del Catastro*

En el artículo “*El suelo urbanizable. Aspectos a considerar en el ámbito del catastro inmobiliario*”, publicado en esta revista, CT Catastro, n.º 79 de diciembre de 2013, exponía la situación existente en ese momento en relación a la valoración del suelo urbanizable. Desde entonces se han ido sucediendo diversos pronunciamientos de Tribunales y cambios legislativos que han modificado sustancialmente el escenario en torno a la valoración de esta clase de suelo, tanto en el ámbito de la valoración catastral como en el ámbito urbanístico.

El objeto del este nuevo texto es el de actualizar los criterios que en su momento se expusieron, centrándose en la valoración catastral y en la modificación del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI).

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada

por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del TRLCI, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, modifica una serie de preceptos del TRLCI, por una parte los que corresponden al nuevo sistema de coordinación con el Registro de la Propiedad<sup>1</sup> y por otra los que tienen por objeto recoger el criterio jurisprudencial que considera que los suelos urbanizables sin determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, deben ser clasifica-

---

<sup>1</sup> La reforma tiene como primer efecto favorecer la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. El Registro podrá determinar con mayor exactitud la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos y Catastro podrá conocer y reflejar en cartografía todas aquellas modificaciones o alteraciones registrales que se produzcan sobre las realidades físicas de las fincas mediante cualquier hecho, negocio o acto jurídico, todo ello contribuirá a incrementar la seguridad jurídica en las transmisiones y dotar al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

dos como bienes inmuebles de naturaleza rústica, aprobándose nuevos criterios para su valoración que toman en cuenta sus circunstancias de localización.

Además, considerando aspectos prácticos y para agilizar y regular el cambio de clasificación de estos suelos urbanizables, se adapta el régimen transitorio de la citada ley y se modifica el procedimiento simplificado de valoración colectiva, procedimiento que permite adaptar con mayor agilidad la valoración catastral de los inmuebles a los cambios en sus circunstancias urbanísticas, sin necesidad de aprobar nuevas Ponencias de valores.

## Breve exposición de la situación previa a la aprobación de la reforma por la ley 13/2015

En el ámbito de la valoración catastral, de acuerdo con el artículo 7.2 b) del TRLCI en su redacción anterior a la modificación introducida por la Ley 13/2015, el suelo urbanizable o equivalente incluido en sectores o ámbitos delimitados era, a efectos catastrales, suelo de naturaleza urbana. El valor catastral del suelo así clasificado se obtenía a partir de la aplicación del valor unitario inicial recogido en la ponencia de valores del municipio correspondiente, calculado de acuerdo a su estado de desarrollo, tomando como referencia el valor de mercado y por aplicación del método residual dinámico o bien en el ámbito de un procedimiento simplificado de valoración colectiva, por aplicación de los módulos recogidos por la ORDEN EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del TRLCI.

En el ámbito urbanístico y expropiatorio, la aprobación del Real Decreto legislativo

2/2008 (TRLRSL)<sup>2</sup> y su Reglamento de valoraciones aprobado por RD 1492/2011 (RVLRS), supuso un cambio importante respecto de las anteriores leyes en esta materia<sup>3</sup> y en relación a los criterios de valoración del suelo a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas, ya que implicaban la desvinculación a la valoración de la clasificación urbanística del suelo. De acuerdo con la propia exposición de motivos de la Ley, *“debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto”*. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte a efectos del régimen de valoraciones del TRLS, de dos situaciones básicas: suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y suelo urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización.

En este entorno normativo, surge otra circunstancia a considerar, la paralización de los desarrollos urbanísticos y la caída de los valores de suelo ante la falta de perspectiva de su urbanización por efecto de la crisis del sector inmobiliario. Ante esta situación, la Dirección General del Catastro en el marco de su objetivo estratégico de adaptación de los valores catastrales al mercado, inició la implementación de diversas medidas, entre las que podemos citar, la aplicación de coeficientes de actualización que se aprueban por Ley de presupuestos<sup>4</sup>, en función

<sup>2</sup> Vigente hasta 31 de octubre de 2015. Derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

<sup>3</sup> Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho aplicando a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de su clasificación y categorización urbanísticas.

<sup>4</sup> La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consoli-

del año de aprobación de las ponencias de valores del municipio, o la realización de procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial para reducir el valor unitario inicial de los sectores de suelo urbanizable en aquellos municipios en los que existía una importante variación con respecto a los valores de mercado debido a que la respectivas Ponencias de valores se aprobaron en años en los existía mayor impulso del actividad urbanística e inmobiliaria. Todo ello ha permitido, de manera gradual, ir ajustando los valores catastrales a la nueva situación del mercado inmobiliario.

No obstante, a pesar de las medidas citadas anteriormente, hubo un aumento significativo de recursos y reclamaciones contra las valoraciones catastrales no firmes de esta clase de suelo, en los que fundamentándose en los criterios del TRLS se solicitaba que el suelo urbanizable fuera considerado, a efectos catastrales, suelo de naturaleza rústica por asimilación a la situación de suelo rural. Los pronunciamientos de distintos tribunales, podemos resumir, concluyen con la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 que se comenta a continuación.

Por otra parte, quedaba pendiente el pronunciamiento del Tribunal Constitucional

en relación a los recursos interpuestos contra determinados artículos del nuevo TRLS.

## Nuevos elementos definitorios del actual marco de valoración del suelo urbanizable

Expuesto sucintamente el escenario de partida en relación al suelo urbanizable, a continuación, se comentan las Sentencias del Tribunal Supremo (TS) de 30 de mayo de 2014, determinante de las modificaciones introducidas en el TRLCI y las del Tribunal Constitucional (TC) que anulan determinados preceptos del TRLS y afectan en consecuencia a la valoración del suelo urbanizable en el ámbito de dicha Ley.

### Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014

El Tribunal Supremo (TS) en la Sentencia n.º 2159/2014, de 30 de mayo, en relación al recurso en interés de Ley<sup>5</sup> interpuesto por la Abogacía del Estado frente a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura (TSJE) y en el que se postulaba que el TS fijara como doctrina legal “... el artículo 7.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario no exige a efectos de la consideración como suelo de naturaleza urbana del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados, la aprobación del instrumento urbanístico que determine la ordenación detallada”, rechaza la doctrina legal propuesta y confirma el criterio aplicado por el TSJE.

Si bien la Sentencia del TS no tiene efectos directos sobre las valoraciones catastrales firmes ni sobre las liquidaciones y actos de gestión tributaria del Impuesto de Bienes

dación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, modificó el artículo 32.2 que quedó redactado:

Art. 32...

2. Asimismo, las leyes de presupuestos generales podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio 112.

Los Ayuntamientos podrán solicitar la aplicación de los coeficientes previstos en este apartado cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

b) Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.

<sup>5</sup> Recurso de Casación en Interés de Ley n.º 2362/2013).

Inmuebles<sup>6</sup> (IBI), es evidente el alcance jurídico e interpretativo de la misma que ha derivado en que diversos tribunales, con base al criterio sentado por la Sentencia, están anulando los acuerdos de gestión catastral no firmes, impugnados en tiempo y forma, que clasifican el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada como suelo de naturaleza urbana.

El TS establece, en el fundamento jurídico séptimo, la necesidad de vincular el TRLCI con la normativa catastral, con objeto de evitar la coexistencia de dos valores muy diferentes, consecuencia de métodos de valoración distintos.

Asimismo reconoce que, de acuerdo con el artículo 23.2 del TRLCI, el valor catastral debe tomar como referencia el valor de mercado, debiendo reconocer las ponencias de valores la realidad urbanística de los inmuebles para evitar que se supere dicho valor y por tanto se vulnere el principio de capacidad económica.

Por otra parte en el citado fundamento se invoca al artículo 33<sup>7</sup> de la Constitución Española, en el que se reconoce el derecho fundamental de la propiedad, que se conforma por su régimen jurídico y el régimen de valoración del Suelo (Sentencia 61/1997 de 20 de marzo Tribunal Constitucional), y que tales condiciones son las reguladas en la ley de suelo estatal, ejerciendo dicha norma una vinculación respecto del resto de normas que inciden, de uno u otro modo, en ciertos aspectos de la propiedad del suelo.

<sup>6</sup> STC de Cataluña de 5 de junio de 2014, recurso n.º 264/2013.

<sup>7</sup> Artículo 33. CE

1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.

## Sentencias del Tribunal Constitucional en relación al texto refundido de la Ley de Suelo<sup>8</sup>

A. *Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014 de 11 de septiembre de 2014 en relación a los recursos de inconstitucionalidad<sup>9</sup> interpuestos contra la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOE núm. 243, de 7 de octubre de 2014)*

La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 11 de septiembre de 2014, declara la inconstitucionalidad y, por tanto, la nulidad del inciso “hasta un máximo del doble” del artículo 22.1 a), párrafo tercero, de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y del artículo 23.1 a), párrafo tercero, del TRLS.

Entre los fundamentos jurídicos referentes a la impugnación del artículo 22 destacamos:

- El TC establece que en el ámbito de la expropiación y en relación con la indemnización, lo que garantiza la Constitución es el razonable equilibrio entre el daño expropiatorio y su reparación (STC 166/1986, de 19 de diciembre, FJ 13) y que, si bien la Constitución no utiliza el término “justo precio”, dicha indemnización debe corres-

<sup>8</sup> Debe tener en cuenta que el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación urbana, integra, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

<sup>9</sup> Recursos de inconstitucionalidad acumulados núm. 6963-2007, 6964-2007, 6965-2007 y 6973-2007, interpuestos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de Madrid, el Consejo de Gobierno de La Rioja, más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso y el Gobierno de Canarias contra la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo; y núms. 7020-2008, y 7231-2008 interpuestos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de Madrid y el Consejo de Gobierno de La Rioja, frente al texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio.

ponder con el valor económico del bien o derecho expropiado, siendo por ello preciso que entre éste y la cuantía de la indemnización exista un proporcional equilibrio para cuya obtención el legislador puede fijar distintas modalidades de valoración.

La Constitución no exige que la indemnización correspondiente por la privación de bienes y derechos sea equivalente al valor de mercado de estos, permite por tanto al legislador estatal un margen de apreciación para instituir distintas modalidades de valoración. Tampoco deriva de la Constitución que el método de valoración del suelo haya de atender necesariamente al contenido del plan (planeamiento urbanístico) y, más concretamente, a la clasificación que éste prevea para el terreno.

- El TC considera, por tanto, válido el método de valoración del suelo establecido en el Ley (art. 22 correspondiente TRLS aprobado por RDL 2/2008) fundamentado en la capitalización de rentas, sin considerar las expectativas urbanísticas, pero, establece que la localización influye en el valor del suelo, en tanto que la renta de posición es un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra (exposición de motivos del propio TRLS). Por ello en la Ley se prevén mecanismos de corrección de la valoración inicial. En tanto que el artículo impugnado establece, sin justificación, un máximo o límite a dicha corrección, puede resultar inadecuado para obtener una valoración del bien ajustada a su valor real, razón por la cual el inciso “hasta el máximo del doble” del artículo 23.1 a) se reputa contrario al artículo 33.3 CE.

Además, se apunta el hecho de que cuando el suelo está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, el legislador, contempla la indemnización por:

- Gastos e inversiones acometidos, evitando saltos valorativos en el proceso de ordenación y ejecución (exposición de motivos VI).

- La imposibilidad de participar en la ejecución de actuación urbanizadora o la alteración de las condiciones de esta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios.

Si bien, en tanto que los artículos<sup>10</sup> que regulan este complemento indemnizatorio no eran objeto del recurso no entra a enjuiciar las reglas concretas, ni siquiera el sistema de valoración completo.

### ***B. Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 a la cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014***<sup>11</sup>

En esta Sentencia, el TC estima parcialmente la cuestión de inconstitucionalidad y declara nulo el artículo 25.2 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba el TRLS, que regula la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

En consecuencia, el legislador debe establecer el método de valoración de la facultad del derecho de propiedad (art. 8.3)<sup>12</sup> con-

<sup>10</sup> Artículos 25 y 26 según articulado del texto refundido de la Ley del suelo, RDL 2/2008.

<sup>11</sup> **Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015.** Cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014. Planteada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en relación con diversos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Principio de igualdad y garantías expropiatorias: nulidad del precepto legal que regula la compensación por privación de la facultad de participar en la actuación de primera urbanización sin que los propietarios hayan incumplido sus deberes (STC 141/2014).

<sup>12</sup> **Artículo 8.3 TRLS. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades**

...  
c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 14, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no

sistente en participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado (art. 14.1)<sup>13</sup>.

La Sentencia se limita a declarar nulo el método establecido en la ley, si bien, señala que la valoración del suelo en situación básica de suelo rural sometido a una actuación de primera urbanización, cuando ha nacido para los propietarios la facultad de participar de la actuación y se dan el resto de requisitos establecidos en el artículo 25.1, requiere de un complemento indemnizatorio que **responda al valor real** de la facultad de la que los propietarios se han visto privados, con respeto al artículo 33.3 CE.

Es el citado artículo 25.1 TRLS concreta cuándo nace esta facultad, esto es, cuándo los terrenos rurales se encuentren incluidos en un ámbito delimitado que cuenta con todas las condiciones de ordenación necesarias para iniciar la actuación de nueva urbanización. Y determina las tres condiciones que deben darse:

1.<sup>a</sup> Que la disposición o acto que motiva la valoración impida o altere las condiciones de su ejercicio, cuando esta alteración consista en la modificación de los usos del suelo inicialmente contemplados o en la reducción de edificabilidad.

2.<sup>a</sup> Que la privación se produzca antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para llevarla

a efecto o, después, cuando la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la administración.

3.<sup>a</sup> Que el propietario no haya incumplido sus deberes.

Esto es, la Ley prevé una compensación para cuando el propietario, que ya es titular de la facultad de participar en la actuación de nueva urbanización, que no ha incurrido en incumplimiento y no ha cumplimentado aún carga alguna inherente a la actuación urbanizadora, pues ésta aún no se ha iniciado, se ve privado de ella.

Por mandato del artículo 25 del TRLS, una vez nacida la facultad de participación en la actuación urbanizadora, y dándose las condiciones establecidas para su compensación, su privación debe ser indemnizada. Esto es coherente con un sistema urbanístico, en el que, a diferencia de otros modelos urbanísticos comparados, el propietario no tiene que adquirir onerosamente una facultad que pertenece a la Administración, ni siquiera tiene que hacerlo sin contraprestación, pues la ley se la atribuye directa y gratuitamente cuando se delimita la actuación y se aprueba la ordenación necesaria para proceder a la ejecución urbanística (arts. 8 y 25.1 del TRLS), todo ello sin perjuicio de la obligación que se le impone de cumplir los deberes que son inherentes a la actuación de urbanización para la completa patrimonialización de la edificabilidad (art. 7 TRLS) entre los que figura la obligación de cesión al municipio del aprovechamiento lucrativo.

---

*podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquel en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.*

<sup>13</sup> **Artículo 14. TRLS. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**

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.

## Modificación del TRLCI por la ley 13/2015

Entre las modificaciones introducidas por la Ley 13/2015 en el TRLCI se encuentra el cambio de criterio de consideración del suelo urbanizable o equivalente, según la legislación urbanística que sea de aplicación, como suelo de naturaleza urbana, criterio recogido en el artículo 7.2 b).

Se establece un nuevo marco regulador de la valoración del suelo clasificado urbanísticamente como urbanizable o equivalente según la legislación urbanística que sea de aplicación y que se encuentre incluido en sectores o ámbitos delimitados. En este nuevo marco se modifica la naturaleza de este suelo a efectos catastrales, pasando de ser considerado suelo de naturaleza urbana a ser suelo de naturaleza rústica, este cambio se opera con la modificación del artículo 7.2 b) del TRLCI<sup>14</sup> que queda redactado, en una traducción directa de la Sentencia del Tribunal Supremo antes comentada:

“Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

...

B) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable”.

Con arreglo al nuevo texto, el suelo urbanizable delimitado o incluido en sectores que no cuenten con ordenación detallada o pormenorizada será a efectos catastrales suelo rústico o dicho de otro modo, a la efectos de la clasificación catastral de un sector de suelo urbanizable como urbano

es preciso que, o bien se haya aprobado ya el instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo (un plan parcial, por ejemplo), o bien que el planeamiento general establezca la ordenación detallada (Fig. 1).

Por tanto, a la luz del vigente régimen competencial y sistema de gestión urbanística existente en nuestro país, deberemos acudir a las distintas normas urbanísticas autonómicas, así como a los planeamientos urbanísticos municipales concretos, para saber cuáles son las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada y el instrumento de ordenación que las establece.

Con carácter general<sup>15</sup> se establecen dos niveles en la ordenación territorial y urbanística de un municipio; la ordenación estructural y la ordenación detallada.

La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo. Esta ordenación estructural se establece en los planes generales y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en cada ley.

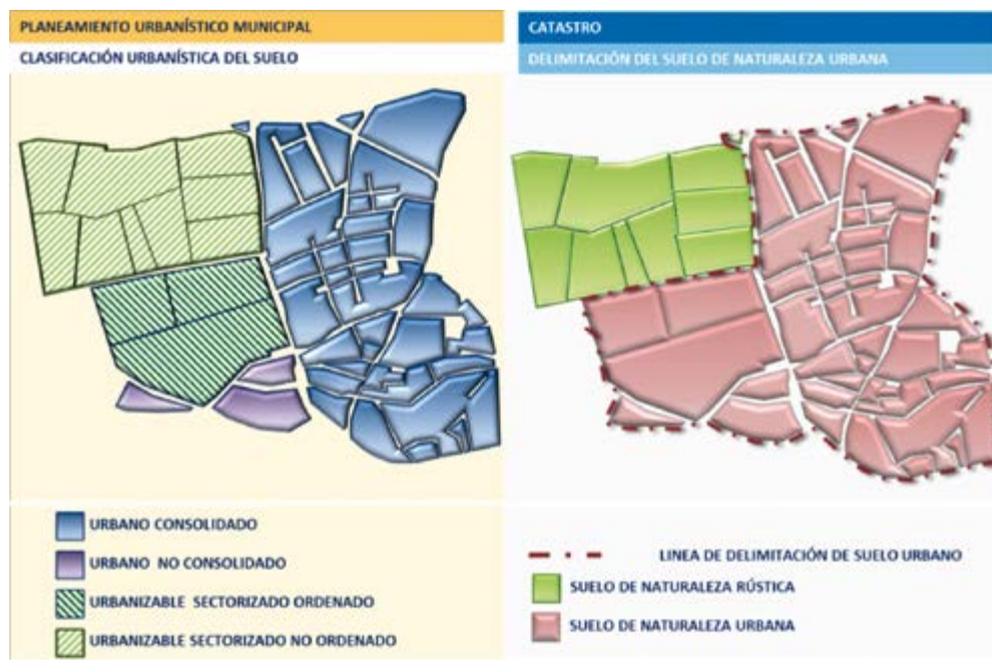
La ordenación pormenorizada, desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por cada ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

La ordenación pormenorizada se puede establecer en distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo, según la legislación que sea de aplicación, por ejemplo en planes parciales o en estudios de detalle.

<sup>14</sup> Redacción anterior del artículo 7.2.b) “b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo”.

<sup>15</sup> Por ejemplo, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, artículo 29.

Figura 1



### **Aprobación de nuevos criterios para la valoración catastral de los inmuebles rústicos con suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada**

Con la modificación del TRLCI por la Ley 13/2015 se introduce, en relación al suelo urbanizable sectorizado sin ordenación detallada, otra novedad además del cambio de su naturaleza a rústica, su valoración.

La valoración catastral de los inmuebles rústicos se regula con carácter transitorio en la Disposición Transitoria segunda (DT2.<sup>a</sup>) del TRLCI, hasta el momento en el que por ley se establezca la fecha de aplicación de los criterios generales de valoración recogidos en su Título II y que ya son de aplicación para el caso de los inmuebles urbanos.

En dicha disposición se establece que el valor catastral de los bienes rústicos será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha Contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto Ley 7/1988, de 29 de diciembre, sobre prórroga y adaptación urgentes de determinadas normas tributarias o de los que se hayan aprobado posteriormente en sustitución de ellos, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Se toma en consideración, su calificación o tipo de cultivo o aprovechamiento (cc) de que es objeto la parcela o subparcela y su

clasificación catastral o intensidad productiva (ip) o calidad relativa de la misma dentro del municipio, a cada binomio (cc)-(ip), se le asigna una cantidad en euros por hectárea, tipo evaluatorio, que representaría el resultado de una cuenta de ingresos y gastos de la explotación agrícola o forestal correspondiente a ese cultivo y con esa calidad. Cuando dichos suelos no son objeto de aprovechamiento agrario, se consideran a efectos catastrales como improductivos, situación en la que pueden encontrarse un porcentaje alto de suelos urbanizables, en especial los más próximos a los núcleos de población.

La Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2005 introdujo la modificación de la DT1.<sup>a</sup> para la valoración del suelo rústico ocupado por construcciones, remitiéndola a la aplicación de los módulos específicos aprobados por Orden del Ministro de Economía y Hacienda. Con tal objeto se modifica la Orden EHA3188/2006 que establece los módulos a aplicar al suelo en función de la tipología de las construcciones existentes.

Entre los criterios generales<sup>16</sup> para la valoración catastral de los inmuebles, están: las circunstancias y valores de mercado, la localización o las circunstancias urbanísticas. En tanto que, como se ha expuesto, estos no son directamente de aplicación en la valoración de los inmuebles rústicos, las sucesivas modificaciones no pretenden sino introducir ciertos elementos que permitan ajustar el valor de los inmuebles rústicos, aproximarse a los criterios ya aplicados a los urbanos y obtener un mayor equilibrio en la valoración catastral.

En esta línea, la Ley 13/2015 introduce el apartado segundo en la DT2.<sup>a</sup> para la valoración del suelo rústico clasificado urbanísticamente como urbanizable delimitado sin ordenación detallada, y establece la valoración por módulos específicos, que tomen en consideración su localización y

que se establecerán por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas. Si bien dada la necesidad de una rápida adaptación de la Ley a los efectos de la Sentencia del TS sobre su clasificación catastral, se incluye un criterio transitorio en tanto no se aprueba dicha Orden.

Así, se valoran por aplicación de los módulos específicos establecidos en la vigente Orden EHA3188/2006, con las siguientes consideraciones:

- El uso considerado, en todo caso, es distinto del residencial o industrial, usos para los que la orden fija valores unitarios según la edificabilidad bruta asignada al sector, por lo que en la valoración estos datos no son tenidos en cuenta.
- Se toma en consideración la dinámica inmobiliaria del municipio en tanto que el valor final depende del grupo al que se adscribe el municipio atendiendo al Módulo de Valor M y al Módulo Básico de Construcción (MBC) conforme al que se elaboró la Ponencia de valores vigente.
- No se aplican los coeficientes de coordinación aplicados a los suelos urbanos y establecidos en el artículo 3 de la Orden, con el fin de asociar el valor al resto de valores rústicos.
- Se aplica el coeficiente de referencia al mercado RM, fijado en 0,5.

El resultado de la aplicación de las anteriores reglas da como resultado cuatro módulos de valor unitario de suelo entre 5,046 €/m<sup>2</sup> y 0,72 €/m<sup>2</sup>, según el grupo al que se adscriba el municipio. En el *cuadro 1* se recogen los valores unitarios, incluido el efecto de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado RM (Cuadro 1).

En los cuadros 2 y 3, a modo de resumen podemos ver como se aplican los distintos criterios en la valoración de los inmuebles rústicos.

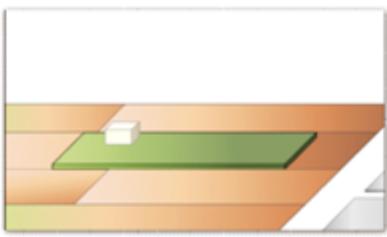
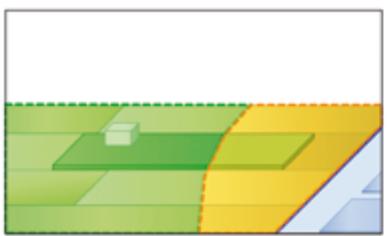
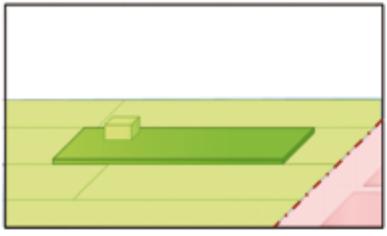
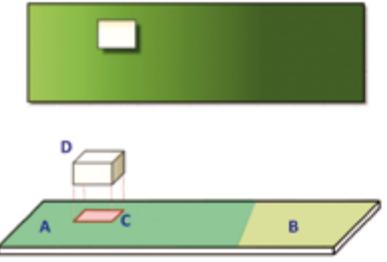
<sup>16</sup> Artículo 23 del TRLCI. Criterios y límites del valor catastral.

Cuadro 1

Valores unitarios por localización. Suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada

Cuadro de Módulo Específicos		Coeficiente DT 2ª	Valor unitario (€/m²)	RM	Valor catastral (€/m²)
Grupo	Uso				
	Otros (€/m²)				
1	8,41	0,6	5,046	0,5	2,523
2	5,41		3,246		1,623
3	3,61		2,166		1,083
4	1,20		0,720		0,360

Cuadro 2

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO	
CLASE SUELO	REGULACIÓN
 <p>Valoración catastral de parcela construida incluida parcialmente en un sector de suelo urbanizable que no cuenta con ordenación detallada o pormenorizada</p>	
 <ul style="list-style-type: none"> <li> SUELO URBANO</li> <li> SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA</li> <li> SUELO NO URBANIZABLE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Norma urbanística autonómica</li> <li>▪ Planeamiento urbanístico municipal vigente.</li> </ul>
CLASE DE INMUEBLE A EFECTOS CATASTRALES	
CLASE INMUEBLE	REGULACIÓN
 <ul style="list-style-type: none"> <li> SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA</li> <li> SUELO DE NATURALEZA URBANA</li> </ul> <p><b>INMUEBLE RÚSTICO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. <b>TRLCI Art. 7.2</b></li> <li>▪ Art. 7.2.b) se refiere al suelo clasificado urbanísticamente como urbanizable o equivalente según la legislación urbanística que sea de aplicación.</li> </ul>
VALORACIÓN CATASTRAL	
CRITERIO VALORACIÓN	REGULACIÓN
 <ul style="list-style-type: none"> <li><b>A:</b> Suelo valorado por tipo de cultivo o aprovechamiento e intensidad</li> <li><b>B:</b> Suelo valorado por módulos atendiendo a su localización</li> <li><b>C:</b> Suelo ocupado por construcción, valorado por módulos</li> <li><b>D:</b> Valor de la construcción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>A:</b> Disposición Transitoria segunda. Apartado primero</li> <li><b>B:</b> Disposición Transitoria segunda. Apartado segundo</li> <li><b>C:</b> Disposición transitoria primera</li> <li><b>D:</b> Disposición transitoria primera</li> </ul>

Cuadro 3

	<p>Valoración catastral de parcela construida incluida parte en un sector de suelo urbanizable que cuenta con ordenación detallada y parte en un sector de suelo urbanizable sin ordenación detallada o pormenorizada</p>	
<b>CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO</b>		
	<p><b>CLASE SUELO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> SUELO URBANO</li> <li> SUELO URBANIZABLE DELIMITADO CON ORDENACIÓN DETALLADA</li> <li> SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SIN ORDENACIÓN DETALLADA</li> <li> SUELO NO URBANIZABLE</li> </ul> <p> Plan Parcial aprobado</p>	<p><b>REGULACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Norma urbanística autonómica</li> <li>▪ Planeamiento urbanístico municipal vigente</li> </ul>
<b>CLASE DE INMUEBLE A EFECTOS CATASTRALES</b>		
	<p><b>CLASE INMUEBLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA</li> <li> SUELO DE NATURALEZA URBANA</li> </ul> <p>1. Bien inmueble <b>URBANO</b> 2. Bien inmueble <b>RÚSTICO</b></p>	<p><b>REGULACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. TRLCI Art. 7.2</i></li> <li>▪ Art. 7.2.b) se refiere al suelo clasificado urbanísticamente como urbanizable o equivalente según la legislación urbanística que sea de aplicación.</li> </ul>
<b>VALORACIÓN CATASTRAL</b>		
	<p><b>CRITERIO VALORACIÓN</b></p> <p><b>1. INMUEBLE URBANO</b> A: Suelo Valorado por valor unitarios inicial recogido en la ponencia de valores o por módulos Orden Ministerial</p> <p><b>2. INMUEBLE RÚSTICO</b> B: Suelo valorado por módulos atendiendo a su localización C: Suelo ocupado por construcción, valorado por módulos D: Suelo valorado por tipo de cultivo o aprovechamiento e intensidad E: Valor de la construcción</p>	<p><b>REGULACIÓN</b></p> <p><b>A: Art. 30.2.c</b></p> <p><b>B: Disposición Transitoria segunda. Apartado segundo</b></p> <p><b>C: Disposición transitoria primera</b></p> <p><b>D: Disposición Transitoria segunda. Apartado primero</b></p> <p><b>E: Disposición transitoria primera</b></p>

## Efectos catastrales de la aprobación de la ordenación detallada o pormenorizada de un sector de suelo urbanizable

La aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento que determina la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable supone en el ámbito urbanístico y considerando una gestión óptima, su ejecución a corto plazo y con carácter prioritario respecto del resto de sectores.

Las normas urbanísticas o planes de ordenación fijan los plazos (máximos o mínimos) para la ejecución de los distintos sectores, pudiendo establecer el efecto de su incumplimiento. En esta línea cabe citar el ejemplo de Castilla y León, que ha aprobado la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo que establece en su Disposición Transitoria Tercera<sup>17</sup> los plazos para la aprobación definitiva de la ordenación detallada del suelo urbanizable, incumplidos los cuales los terrenos quedarán clasificados de forma automática como suelo

<sup>17</sup> *Disposición Transitoria Tercera: Desarrollo del suelo urbanizable (Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo).*

La ordenación detallada de los terrenos clasificados como suelo urbanizable a la entrada en vigor de esta ley deberá aprobarse definitivamente antes de que transcurran los siguientes plazos, contados a partir de dicha entrada en vigor, incumplidos los cuales los terrenos quedarán clasificados de forma automática como suelo rústico común, a todos los efectos:

Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable conforme a la legislación urbanística anterior a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: Cuatro años.

Para los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el marco de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León: Ocho años.

rústico común, a todos los efectos. Podemos considerar en esta decisión una doble intención, por una parte impulsar e incentivar el desarrollo del suelo y también desde mi punto de vista una llamada de atención para que los Ayuntamientos realicen planeamientos urbanísticos realistas, sostenibles y ajustados a las necesidades de económicas y demográficas de los municipios.

Según los distintos sistemas de gestión o la situación del planeamiento urbanístico, pueden darse circunstancias que desembocan en la aprobación de otro instrumento de ordenación que modifique algún elemento de la ordenación ya aprobada, hablamos por ejemplo de los Estudios de Detalle que con carácter general<sup>18</sup>, en las distintas normas urbanísticas autonómicas, se les da un papel complementario, no pudiendo alterar en lo sustancial decisiones del planeamiento superior.

En otras ocasiones es el propio Plan General de Ordenación Urbana el que puede establecer la ordenación detallada de determinados sectores de suelo urbanizable sin necesidad de planeamiento de desarrollo, indicando plazos o el carácter prioritario del desarrollo de los mismos. En estos casos y según la legislación urbanística que sea de aplicación, puede darse que la ordenación aprobada con anterioridad pueda ser o bien asumida o modificada por la aprobación de los instrumentos de ejecución<sup>19</sup>.

Por tanto, con independencia de que exista la posibilidad de que se modifique o complemente con posterioridad, el suelo de acuerdo con la legislación urbanística

<sup>18</sup> En algunas legislaciones autonómicas se les otorga un papel más relevante. Ver Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Artículo 47.

<sup>19</sup> Por ejemplo: los Programas de Ejecución en la legislación de Extremadura que se configura como el instrumento que determina y organizan la actividad de urbanización debiendo contener en su caso el documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada en el Plan o en su caso el Plan parcial que la modifique, pero en cualquier caso no pierda el carácter prioritario que le da el planeamiento general.

cuenta con ordenación detallada o pormenorizada y en consecuencia cumple las condiciones establecidas en el artículo 7.2 b) para ser considerado de naturaleza urbana.

Se exponen a continuación los efectos del cambio de naturaleza:

1. El cambio de naturaleza de suelo rústico a urbano tiene distintos efectos tributarios.

- En relación al Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI.
  - Modificación del tipo impositivo. Si bien la casuística es variada, con carácter general los tipos impositivos de urbana son distintos y con frecuencia inferiores a los de rústica.
  - Aplicación, en su caso, de los coeficientes de actualización del artículo 32.2.
- En el caso de transmisión del inmueble, esta pasaría a estar sujeta al impuesto sobre el incremento de valor del suelo de naturaleza urbana.
- Necesaria tramitación del procedimiento que modifique la clasificación catastral. El procedimiento para el cambio de naturaleza y valoración puede ser un procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial o un procedimiento simplificado, regulado en el artículo 30 del TRLCI.

2. Nueva valoración catastral como inmueble urbano.

La valoración del suelo como suelo de naturaleza urbana no implica que pase a valorarse como un suelo ya urbanizado o finalista, al contrario de lo que el concepto urbanístico de clase de suelo “urbano” conlleva o por la asimilación que pudiera hacerse de manera directa con la situación de suelo urbanizado del TRLS.

En la valoración catastral el suelo urbanizable, ya considerado de naturaleza urba-

na, se consideran tres hitos o valoraciones distintas y que se corresponde con distintas fases en el desarrollo urbanístico del suelo:

### **1.ª fase. Suelo urbanizable con ordenación detallada o pormenorizada aprobada y sin reparcelación aprobada**

Se valora por aplicación del valor unitario inicial establecido en las ponencias de valores a partir de los estudios de mercado realizados y el método residual dinámico<sup>20</sup> o el resultante de la aplicación de la Orden de Módulos a la que hace referencia el artículo 30.2 c) y que en la actualidad se corresponde con la ya citada Orden EHA 3188/2006.

### **2.ª fase. Aprobación de la reparcelación y sin urbanizar**

La aprobación definitiva de la reparcelación de un sector o ámbito tiene distintos efectos, entre ellos los jurídicos, en tanto que implica que las parcelas aportadas desaparecen y se conforman una nueva estructura de la propiedad.

Con la reparcelación se produce la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos establecidos, subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia, los derechos y cargas que sean compatibles con el planeamiento pervivirán sobre las parcelas resultantes, y los que resulten incompatibles se extinguirán con la aprobación de la reparcelación, que reconocerá una indemnización a sus titula-

<sup>20</sup> Con carácter general se aplica un método residual dinámico simplificado, partiendo de la hipótesis de que todas las inversiones y ventas se suponen realizadas en un tiempo medio estimado.

Cuadro 4

Valoración catastral ajustada a las fases de desarrollo de un suelo urbanizable		
Fase del desarrollo urbanístico	Naturaleza catastral del suelo	Valoración catastral suelo
<b>0. Suelo urbanizable sin ordenación detallada o pormenorizada.</b>	<b>RÚSTICA</b>	Localización. DT2. <sup>a</sup> . Valor unitario x Superficie suelo bruta x RM <sup>(1)</sup> .
<b>1. APROBACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN QUE ESTABLECE DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA O PORMENORIZADA</b> <b>Suelo urbanizable con ordenación detallada, no reparcelado.</b>	<b>URBANA</b>	Valor unitario inicial establecido en ponencia x Superficie suelo bruta x RM ó Módulo Orden EHA3188/2006 <sup>(2)</sup> x Superficie suelo bruta x RM.
<b>2. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN</b> <b>Suelo urbanizable reparcelado y no urbanizado.</b>	<b>URBANA</b>	Valor repercusión o unitario final establecido en la ponencia de valores para cada uso x coeficiente reductor por urbanización pendiente x Superficie <sup>(3)</sup> x RM.
<b>3. FINALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN</b> <b>Suelo desarrollado.</b>	<b>URBANA</b>	Valor de repercusión o unitario final establecido en ponencia para cada uso x Superficie <sup>(3)</sup> x RM.

(1) RM: Coeficiente de referencia al mercado. Valor actual: 0,5.

(2) Módulo Orden EHA3188/2006: Valor unitario resultante de aplicar los criterios establecidos en la Orden EHA 3188/2006. Se tiene en cuenta: Uso predominante del sector, edificabilidad bruta, MBC y Orden que aprueba el módulo M conforme está redactada la ponencia de valores del municipio. Coeficiente de coordinación con los valores de la ponencia (art. 3).

(3) Superficie construida potencial o teórica, en el caso de valoración por repercusión. Superficie de suelo neta, en el caso de valoración por unitario.

res con cargo a quien asuma la promoción de la urbanización, la afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Por tanto, por una parte, se realizan las modificaciones físicas y jurídicas y se catastran la superficie de las parcelas resultantes con sus titulares y por otra se aplica un nuevo valor acorde a la nueva situación urbanística. Dicho valor será el establecido en la ponencia de valores para el uso correspondiente, descontando la urbanización pendiente que se concreta por aplicación un coeficiente reductor sobre el valor final. En el caso de la realización de un procedimiento simplificado de valoración colectiva, el valor será el resultante de aplicar las reglas contenidas en el artículo 30.2.

### 3.<sup>a</sup> fase. Finalizada la urbanización

El suelo cuenta con todos los servicios y se valora con el valor recogido en ponencia para el uso correspondiente.

En el cuadro 4 se resume la valoración catastral en las distintas fases de desarrollo del suelo.

## Conclusiones

La valoración catastral del suelo urbanizable sin ordenación detallada ha sido modificada por la Ley 13/2015 en clara respuesta a la Sentencia del TS de 30 de mayo de 2014 en la que, como base argumental, hace constatar la imposibilidad de que la valoración de este suelo pueda

ser sustancialmente diferente, supeditando la normativa catastral a la establecida por el TRLS, sin entrar en la cuestión de que criterios son los adecuados.

Con posterioridad, el Tribunal Constitucional en el ámbito de sus competencias y sin considerar a priori el método de valoración introducido por la ley de suelo, viene a concluir que determinados elementos de ésta, establecían límites que podía suponer la imposibilidad de alcanzar un valor real para el bien expropiado, que en definitiva es el objetivo, y dar así cumplimiento al artículo 33 de la CE.

Las Sentencias del TC, al margen de lo expresamente recurrido en cada caso, lo que vienen a concluir es que la garantía constitucional de la correspondiente indemnización concede el derecho a percibir la contraprestación económica que corresponda al valor real de los bienes y derechos expropiados, cualquiera que sea éste, garantizando un razonable equilibrio entre el daño expropiatorio y su reparación. En esta línea declara determinados preceptos nulos, en tanto que suponen limitaciones y pueden ser un impedimento para la obtención de una indemnización que se corresponda con lo anterior.

La cuestión central, que en definitiva trata tanto el TS como el TC en las respectivas sentencias, es el valor resultante, al margen de la metodología concreta aplicada para su obtención. En el ámbito urbanístico y expropiatorio, el TC establece como objeto final de la valoración, dar cumplimiento al artículo 33 de la CE, fijando una contraprestación correspondiente al “valor real” de los bienes y derechos. En el ámbito catastral, el TS considera que el valor no puede diferir sustancialmente de obtenido a efectos del TRLS.

El “valor real” es un concepto indeterminado. Es necesario acudir a la norma es-

pecífica en cada caso para delimitarlo y así dotar al sistema de la necesaria seguridad jurídica de cara al ciudadano. En el ámbito del Catastro inmobiliario, el TRLCI establece los criterios para la determinación del valor catastral de los inmuebles, entre ellos, como hemos comentado, la localización del inmueble y las circunstancias urbanísticas del suelo o los valores del mercado, existiendo normas técnicas de valoración que regulan su cálculo.

Todo ello permite fijar objetivamente el valor catastral de cada inmueble, con el fin de cumplir con el principio general de capacidad económica presente en la CE (art. 31) y en la Ley General Tributaria, en tanto que el valor catastral es la base para la exacción de distintos impuestos.

## Bibliografía

- “**Líneas estratégicas del Catastro**”. Belén Navarro Heras. Directora General del Catastro. Revista CT Catastro. n.º 81. Agosto de 2014.
- “**Algunas consideraciones sobre la valoración catastral de los suelos en proceso de desarrollo urbanístico**”. Pablo Puyal Sanz. Revista Tributos Locales n.º 122. Septiembre-octubre de 2015.
- “**Tipos evaluatorios para la valoración mediante redes neuronales**”. José Ramón López de Luis. Revista CT Catastro. Abril de 2009.
- Sentencia del Tribunal Supremos n.º 2159/2014, de 30 de mayo**. En relación al recurso de casación en interés de ley n.º 2362/2013.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014 de 11 de septiembre de 2014 en relación a los recursos de inconstitucionalidad interpuestos contra la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo** (BOE núm. 243, de 7 de octubre de 2014).
- Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 a la cuestión de inconstitucionalidad 6059-2014** (BOE núm. 284, de 27 de noviembre de 2015).

# Aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico e incorporación al suelo de naturaleza urbana del Catastro. Análisis comparado por comunidades autónomas

Alexandra Delgado Jiménez

*Doctora Arquitecta*

*AD Arquitectura Urbana*

*Profesora Adjunta de la Universidad Antonio de Nebrija*

## Introducción

Resulta de interés conocer la relación que tienen los instrumentos de planeamiento urbanístico con el suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales, por su aplicación práctica, es decir, para saber cómo afecta la aprobación de estos instrumentos a su incorporación en dicho suelo.

Para analizar esta cuestión se propone:

- Entender en qué casos un suelo es de naturaleza urbana, artículo 7 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprue-

ba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en su texto consolidado, con la última modificación de 25 de junio de 2015 (TRLCI).

- Revisar algunos conceptos generales en materia de planeamiento urbanístico que son comunes, en líneas generales, a todas las comunidades autónomas; estos conceptos son de utilidad para determinar si un suelo es de naturaleza urbana, en los casos en los que incide el planeamiento urbanístico.

- Indicar cuál es el objeto de consulta, instrumento de planeamiento, realidad física, etc., para saber si un suelo es de naturaleza urbana en los cinco casos que marca el TRLCI.
- Analizar cómo influye la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico según los casos de motivación de suelo de naturaleza urbana del citado artículo 7 del TRLCI.
- Conocer cuál es la normativa autonómica en materia de suelo y urbanismo y qué artículos inciden en la consideración de suelo de naturaleza urbana, en la actualidad, para poder revisar la denominación y caracterización de los diferentes regímenes de suelo, de las diferentes clases de suelo, urbano, urbanizable y no urbanizable, y las condiciones de solar o suelo urbano, entre otras cuestiones.

## El suelo de naturaleza urbana en catastro

El TRLCI en su texto consolidado indica, en su artículo 7, cuáles son los suelos de naturaleza urbana:

“Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.

1. *El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.*

2. *Se entiende por suelo de naturaleza urbana:*

a) *El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.*

b) *Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones*

*de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.*

c) *El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.*

d) *El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.*

e) *El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica”<sup>1</sup>.*

Como se observa, existen cinco casos en los que un suelo se debe considerar *suelo de naturaleza urbana* según los criterios de Catastro, mientras que el planeamiento urbanístico, que pasaremos a analizar, solo considera una clase, *el suelo urbano*, cuestión que no es de extrañar ya que, en esencia, los objetivos del planeamiento urbanístico y los de Catastro son diferentes.

El Catastro tiene como principios rectores “dado que el origen y principal uso del Catastro en nuestro país es, sin duda alguna, el tributario” clasificar los suelos según su naturaleza, rústica o urbana, para detectar el valor de los bienes con el fin último de la tributación.

El planeamiento urbano tiene como fines, entre otros, de la actividad urbanística “la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, para la organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación” (art. 3.2.a, LOUA, Andalucía, común a otras normativas).

<sup>1</sup> Negrita propia.

Por lo tanto, cuando a través de un plan general o figura equivalente se clasifica un suelo urbano, es porque cumple ciertos requisitos según la normativa autonómica; cuando se clasifica un suelo urbanizable, es porque existe el interés general para la ocupación de esos suelos según los criterios establecidos en el plan general para dicho suelo, determinaciones estructurantes o generales, uso, intensidad, etc., y cuando se clasifica un suelo no urbanizable, es porque existe el interés general para la preservación del mismo. Lo que prima es el interés general y la vocación del suelo, no sólo la realidad inicial.

Por eso, mientras que Catastro analiza los bienes según su naturaleza para detectar su valor, ya sea a través de su realidad física o de comprobar la clasificación del suelo de ese bien, el planeamiento urbano a través de la figura interpuesta de un plan, propone un modelo de ocupación de suelo para todo el municipio, teniendo en cuenta, pero con capacidad de transformación, la realidad de los suelos en el punto de partida.

## Algunos conceptos en materia de planeamiento urbanístico de interés para conocer si un suelo es de naturaleza urbana según catastro

Las comunidades autónomas tienen las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, por eso es su normativa de suelo y urbanismo la que determina las clases de suelo, características, servicios urbanos mínimos, etc.

La legislación urbanística determina, por una parte, los instrumentos de carácter general, como los planes generales o equivalentes (con diferentes nombres: Planes de Ordenación Municipal en Castilla-La Mancha, Planes Generales Municipales en Navarra, Planes Generales de Ordenación Urbanística en Andalucía, etc.), que

marcan las determinaciones generales o estructurantes entre las que se encuentran la clasificación del suelo. Los instrumentos de carácter general tienen como objeto proponer el modelo urbano deseable del municipio acorde con sus características.

Existen tres clases de suelo principales: urbano, urbanizable y no urbanizable (con sus variantes autonómicas). Además, estas clases tienen categorías:

- El suelo urbano, puede ser consolidado o no consolidado (con un ámbito de desarrollo para completarlo);
- el suelo urbanizable, puede ser sectorizado (con sector delimitado) o no sectorizado (sin sector delimitado);
- el suelo no urbanizable, puede ser común, de protección, de especial protección, etc. En ninguna categoría de suelo no urbanizable se puede delimitar un sector o ámbito de desarrollo.

Siempre que necesitemos conocer la clasificación de un suelo, debemos recurrir por tanto, al plan general o equivalente.

En otro nivel jerárquico se encuentran los planes de desarrollo, con figuras como el plan parcial o plan especial (de reforma interior si es para suelo urbano no consolidado), entre otros.

Los planes de desarrollo indican las determinaciones de detalle o pormenorizadas, que son todas aquellas que permiten a través de proyectos posteriores, de reparcelación, de urbanización y de edificación, la ejecución material del planeamiento. Entre las determinaciones pormenorizadas se encuentran los usos pormenorizados por parcela, las condiciones de la edificación o las alineaciones y rasantes.

En caso de duda, las determinaciones pormenorizadas son las que permiten desarrollar un cierto diseño urbano, mientras que las determinaciones generales o estructurantes son aquellas que proponen el modelo urbano del municipio.

Habría que hacer un alto para comentar brevemente la figura del plan especial. A diferencia del resto de figuras de planeamiento de desarrollo, **bajo la denominación de plan especial existe una gran variabilidad en la legislación urbanística autonómica y, en muchos casos (como en la normativa urbanística madrileña), puede desarrollar cualquier clase de suelo (urbano, urbanizable, y no urbanizable), por lo que es necesario tener más información que su mera aprobación para indicar que un suelo puede pasar a considerarse suelo de naturaleza urbana.**

Además, para evitar confusiones entre niveles, habría que indicar que existe una relación o principio de jerarquía entre planes: las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general, mientras que las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollarse, sin contradecirlas, las determinaciones estructurantes o generales que correspondan, como se indica, por ejemplo, en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de suelo de la Comunidad de Madrid.

Es decir, si un suelo, por ejemplo un sector de suelo urbanizable sectorizado, tiene como destino ser mayoritariamente residencial, porque así lo ha calificado<sup>2</sup> el plan general, el plan parcial no puede decir que el uso mayoritario es industrial, porque eso lo contradice.

Por último, hay que destacar que un plan general al delimitar sectores (en suelo urbanizable sectorizado) o ámbitos (en suelo urbano no consolidado) puede indicar unas determinaciones generales o estructurantes (uso, intensidad, etc., por ejemplo, residencial multifamiliar, 75 viv/ha, etc.) pero también puede dar la orde-

nación pormenorizada, lo que incluiría el diseño completo del sector o ámbito.

Si un plan general sólo establece las determinaciones generales en un ámbito o sector, es necesario que se redacte un plan parcial u otra figura de planeamiento de desarrollo que lo complete. Cuando el plan parcial sea aprobado, ese ámbito o sector tendrá finalmente ordenación pormenorizada, usos pormenorizados, condiciones de la edificación, alineaciones y rasantes, etc.

Cabe destacar la existencia de figuras como el Plan de Sectorización o Programa de Actuación Urbanística o Urbanizadora (existe una gran variabilidad en la denominación) que no son instrumentos de ejecución sino de planeamiento, y al aprobarse permiten que se desarrolle un Plan Parcial o figura equivalente, pero que en sí mismos no suponen la ordenación de un sector. Un Plan de Sectorización es la figura que transforma un suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable sectorizado, es decir, cambia la clasificación de suelo, pasando de categoría no sectorizado a sectorizado. Pero no es hasta que se aprueba el plan parcial que lo desarrolla cuando se puede considerar ordenado.

La aprobación de la ordenación detallada en un ámbito o sector dentro del plan general o equivalente o tras aprobarse un u otra figura de planeamiento de desarrollo hace que se conviertan en las áreas en las cuales se va a iniciar el desarrollo urbano (con los necesarios proyectos de reparcelación, urbanización y edificación) lo que tiene efectos en la valoración catastral como se verá en el siguiente apartado.

Como se observa, el planeamiento urbanístico se desarrolla a través de planes, que tienen una jerarquía y orden entre sí, y a través de diferentes estrategias o determinaciones, como es la clasificación, a nivel general, o la ordenación pormenorizada, a nivel de detalle, con el fin último de que todo el suelo de un municipio tenga identificada su situación y destino urbanístico.

<sup>2</sup> La calificación indica el uso global o mayoritario de un sector, aunque en medios generalistas se utiliza calificar o recalificar como sinónimo de cambiar la clasificación de un suelo, por ejemplo de suelo no urbanizable a urbanizable.

## Casuística para considerar UU suelo de naturaleza urbana según el TRLCI. Determinación de qué es objeto de consulta e influencia de la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico

Llegado a este punto, resulta de interés analizar qué debemos consultar para consi-

derar en los casos que marca la ley si un suelo es de naturaleza urbana y, por tanto, también un inmueble en él situado, artículo 7.1 del TRLCI, y cómo influye (o no) la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico según los casos de motivación de suelo de naturaleza urbana, artículo 7.2 del TRLCI.

Para tal fin, se aporta la siguiente tabla que incluye los diferentes casos, la determinación de qué es objeto de consulta para considerar si un suelo es de naturaleza urbana y la citada influencia de la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico (Tabla 1).

Tabla 1

Casuística para considerar un suelo de naturaleza urbana según el TRLCI, objeto de consulta para considerarlo e influencia de la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico.

Casuística para considerar un suelo de naturaleza urbana (TRLCI)		Objetivo de la consulta	Influencia de la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico
<b>Artículo 7.2.a)</b>	Clasificado como urbano, definido como urbanizado o equivalente	PLAN GENERAL o equivalente	Sí, cualquier aprobación, modificación o revisión del plan general o equivalente puede alterar clasificación y/o definición (y parámetros)
<b>Artículo 7.2.b)</b>	Urbanizable, o asimilable, sectorizado con Plan Parcial o figura de planeamiento de desarrollo aprobado, que influye las determinaciones de detalle o pormenorizadas	1) PLAN GENERAL o equivalente, en el caso de que incorpore SECTORES O ÁMBITOS CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Sí, cualquier aprobación, modificación o revisión del plan general o equivalente puede alterar clasificación y/o definición (y parámetros)
		2) PLAN GENERAL o equivalente (clasificación de urbanizable o asimilable), más PLAN PARCIAL o figura de planeamiento de desarrollo aprobado, que incluye la ordenación pormenorizada.	Sí, cuando se aprueba un plan parcial o figura de planeamiento de desarrollo aunque no se haya urbanizado ni edificado
<b>Artículo 7.2.c)</b>	Integrado en la trama de dotaciones y servicios públicos	PLAN GENERAL o equivalente, y/o REALIDAD FÍSICA	Sí, cualquier aprobación, modificación o revisión del plan general o equivalente puede alterar clasificación y/o definición (y parámetros) NO, si se entiende que es suelo de naturaleza urbana por su realidad física
<b>Artículo 7.2.d)</b>	Núcleos o asentamientos de población aislados del núcleo principal	PLAN GENERAL o equivalente, y/o REALIDAD FÍSICA	Sí, cualquier aprobación, modificación o revisión del plan general o equivalente puede alterar clasificación y/o definición (y parámetros)
			NO, si se entiende que es suelo de naturaleza urbana por su realidad física
<b>Artículo 7.2.e)</b>	Suelo transformado con servicios urbanos según legislación urbanística (o al menos acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica)	REALIDAD FÍSICA en comparación con legislación autonómica vigente (condiciones de solar o condiciones de suelo urbano), y en su defecto, revisando y acreditando que tiene acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.	NO, solo si cambia la legislación urbanística en materia de servicios urbanos (condiciones de solar o condiciones de suelo urbano)

Fuente: elaboración propia a partir del artículo 7 de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004).

Por tanto, aunque en todos los casos hay que consultar el planeamiento urbanístico vigente en ese suelo, tenemos:

- Que en dos de los casos (7.2.a y 7.2.b, RDL 1/2004) solo se puede determinar la naturaleza urbana a través de lo que indica el planeamiento urbanístico;
- que en otros dos casos (7.2.c y 7.2.d, RDL 1/2004) se puede conocer a través del planeamiento pero también a través de la realidad física, es decir aunque el planeamiento urbanístico no indique que el suelo sea urbano ni urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada o asimilable, se podría estar en ese caso;
- que en un caso (7.2.e, RDL 1/2004) se puede saber a través de la realidad física, pero consultando las indicaciones de la legislación urbanística autonómica en materia de servicios urbanos (condiciones de solar o condiciones de suelo urbano).

En cuanto a la consulta de los instrumentos de planeamiento urbanístico, indicar además, que se debería tender a Sistemas de Información Territorial integrados desde los que se pueda acceder a todas las figuras de planeamiento de cada territorio, como se da, entre otros, en el SIT de la

Comunidad de Madrid (<http://www.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>).

Los sistemas de información territorial con esta posibilidad de consultas tienen una implantación irregular en las diferentes comunidades autónomas.

## Análisis comparado por comunidades autónomas de la normativa de suelo y urbanismo. Artículos que inciden en la consideración de suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales

Finalmente, se aporta un análisis comparado de la normativa de suelo y urbanismo de cada comunidad autónoma, y de los principales artículos que inciden en la consideración de suelo de naturaleza urbana, para su consulta práctica a la hora de enfrentarse con casos concretos.

Como nota metodológica, destacar que debido a la innovación legislativa constante, es aconsejable que se consulte el Código de Urbanismo de cada comunidad autónoma publicado en el BOE, ya que su actualización es constante y aporta seguridad a la hora de revisar la versión última de la legislación.

Tabla 2  
Normativa de suelo y urbanismo en las comunidades autónomas y artículos que inciden en la consideración de suelo de naturaleza urbana

ANDALUCÍA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación Territorial.</li> <li>• <b>Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística</b></li> <li>• Decreto 129/2006, de 27 de junio, que aprueba el Plan de Ordenación del Territorio.</li> <li>• Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.</li> </ul>	<p>Artículo 10. <i>Determinaciones.</i>                      Artículo 13. <i>Planes Parciales de Ordenación.</i>                      Artículo 14. <i>Planes Especiales.</i>                      Artículo 17. <i>Ordenación de áreas urbanas y sectores.</i>                      Artículo 37. <i>Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.</i>                      Artículo 44. <i>Clases de suelo.</i>                      Artículo 45. <i>Suelo urbano.</i>                      Artículo 74. <i>Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo.</i>                      Disposición transitoria séptima. <i>Ordenación urbanística en los municipios sin planeamiento general.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo no urbanizable de especial protección, de carácter rural o natural, de Hábitat Rural Diseminado.</li> <li>• Suelo urbanizable sectorizado (y en su caso, ordenado) y no sectorizado.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales de ordenación, planes especiales y estudios de detalle.</p>	

ARAGÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio.</li> <li>• <b>Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo</b></li> <li>• Ley 7/1998, de 16 de julio, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación Territorial.</li> <li>• Decreto 52/2002, de 19 de febrero, Reglamento de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios</li> </ul>	<p>Artículo 11. <i>Clasificación y categorías.</i>                      Artículo 12. <i>Concepto (urbano).</i>                      Artículo 13. <i>Categorías.</i>                      Artículo 14. <i>Solar.</i>                      Artículo 15. <i>Concepto y categorías (urbanizable).</i>                      Artículo 40. <i>Ordenación estructural.</i>                      Artículo 41. <i>Ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado.</i>                      Artículo 42. <i>Ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado.</i>                      Artículo 43. <i>Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable delimitado.</i>                      Artículo 51. <i>Objeto (plan parcial).</i>                      Artículo 65. <i>Planes especiales de reforma interior.</i>                      Artículo 70. <i>Objeto (municipios sin plan general).</i>                      Artículo 71. <i>Contenido mínimo.</i>                      Artículo 72. <i>Contenido complementario.</i>                      Artículo 74. <i>Procedimiento.</i>                      Artículo 86. <i>Requisitos especiales.</i>                      Artículo 131. <i>Actuaciones aisladas.</i>                      Artículo 249. <i>Clasificación del suelo (núcleos de población).</i>                      Artículo 250. <i>Planes de desarrollo.</i>                      Artículo 290. <i>Plan general simplificado.</i>                      Disposición transitoria tercera. <i>Régimen transitorio del suelo.</i>                      Disposición transitoria cuarta. <i>Instrumentos en tramitación.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado</li> <li>• Suelo urbanizable, delimitado o no delimitado</li> <li>• Suelo no urbanizable, especial o genérico.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes especiales, planes especiales de reforma interior, estudios de detalle.</p>	

ASTURIAS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b></li> <li>• Decreto 278/2007, de 4 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.</li> </ul>	<p>Artículo 5. <i>Facultades urbanísticas.</i>  Artículo 58. <i>Objeto del planeamiento general.</i>  Artículo 60. <i>Determinaciones de carácter específico en suelo urbano.</i>  Artículo 66. <i>Planes Parciales.</i>  Artículo 67. <i>Planes Especiales.</i>  Artículo 69. <i>Planes Especiales de Reforma Interior.</i>  Artículo 99. <i>Revisión de los Planes Generales de Ordenación.</i>  Artículo 112. <i>Clases de suelo.</i>  Artículo 113. <i>Suelo urbano.</i>  Artículo 114. <i>Suelo urbano consolidado y no consolidado.</i>  Artículo 116. <i>Suelo urbanizable.</i>  Artículo 136. <i>Núcleos rurales.</i>  Artículo 137. <i>Requisitos para la delimitación de núcleos rurales.</i>  Disposición transitoria séptima. <i>Concejos carentes de planeamiento urbanístico general.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado</li> <li>• Suelo urbanizable, prioritario y no prioritario y</li> <li>• Suelo no urbanizable de especial protección, de interés, de costas, de infraestructuras de núcleo rural o de ocupación residencial (los núcleos rurales integrados por los terrenos que constituyan asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional).</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes especiales, planes especiales de reforma interior, estudios de detalle, estudios de implantación y catálogos urbanísticos.</p>	

BALEARES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 1/1994, de 23 de marzo, de condiciones para la reconstrucción en suelo no urbanizable de edificios e instalaciones afectadas por obras declaradas de utilidad pública.</li> <li>• Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.</li> <li>• Ley 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo.</li> <li>• Ley 8/2003, de 25 noviembre, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</li> <li>• Ley 4/2008, de 14 mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible.</li> <li>• Ley 2/2009, de 19 marzo, de rehabilitación y mejora de barrios.</li> <li>• Ley 10/2010, de 27 de julio, de medidas urgentes relativas a determinadas infraestructuras y equipamientos de interés general en materia de ordenación territorial, urbanismo y de impulso a la inversión</li> <li>• Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para la ordenación urbanística sostenible</li> <li>• <b>Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.</b></li> </ul>	<p>Artículo 23. <i>Clases de suelo.</i>  Artículo 24. <i>Concepto de suelo urbano.</i>  Artículo 25. <i>Servicios urbanísticos básicos.</i>  Artículo 26. <i>Asentamientos en el medio rural.</i>  Artículo 27. <i>El suelo urbanizable.</i>  Artículo 29. <i>Actuaciones urbanísticas.</i>  Artículo 30. <i>Concepto de solar.</i>  Artículo 41. <i>Determinaciones estructurales de los planes generales.</i>  Artículo 42. <i>Determinaciones de carácter detallado.</i>  Artículo 43. <i>Planes parciales.</i>  Disposición adicional quinta. <i>Terrenos transformados urbanísticamente con anterioridad a las directrices de ordenación territorial.</i>  Disposición adicional sexta. <i>Suelos transformados a la entrada en vigor de la Ley 7/2012, de 13 de junio, de medidas urgentes para el desarrollo urbanístico sostenible.</i>  Disposición adicional octava. <i>Exención de la implantación de la red de saneamiento.</i>  Disposición transitoria cuarta. <i>Implementación de la red de saneamiento</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, directamente ordenado y no ordenado directamente (sin ordenación detallada) y</li> <li>• Suelo rústico, común o protegido.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales y planes especiales.</p>	

CANARIAS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Decreto Legislativo 1/2000, de 8 mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales.</b></li> <li>• Ley 14/2014, de 26 diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales.</li> <li>• Ley 19/2003, de 14 abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo.</li> <li>• Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento.</li> </ul>	<p>Artículo 32. <i>Plan general de ordenación. Objeto y determinaciones.</i>                      Artículo 35. <i>Planes Parciales de Ordenación.</i>                      Artículo 49. <i>Clases de suelo.</i>                      Artículo 50. <i>Suelo urbano: definición.</i>                      Artículo 51. <i>Suelo Urbano: categorías.</i>                      Artículo 52. <i>Suelo urbanizable: definición.</i>                      Artículo 53. <i>Suelo urbanizable: categorías.</i>                      Disposición Transitoria Sexta. <i>Municipios sin planeamiento general.</i>                      ANEXO. Relativo a los conceptos fundamentales utilizados por este texto refundido.</p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado (y en cualquier categoría, de interés cultural o de renovación o rehabilitación urbana).</li> <li>• Suelo urbanizable, sectorizado y no sectorizado (en no sectorizado podrá indicarse además, suelo urbanizable turístico, estratégico o diferido) y</li> <li>• Suelo rústico, de protección natural, paisajística, cultural, de entornos, costera, o de protección agraria, forestal, hidrológica, minera, de infraestructuras y equipamientos, de asentamiento rural o agrícola, o de protección territorial.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación, Estudios de Detalle.</p>	

CANTABRIA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.</b></li> <li>• Ley 6/2010, de 30 de julio, de Medidas urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria (BOE 28.08.2010).</li> <li>• Ley 5/2002, de 24 julio, de Medidas Cautelares Urbanísticas en el ámbito del litoral, de sometimiento de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a Evaluación Ambiental y de Régimen Urbanístico de los cementerios.</li> <li>• Ley 2/2003, de 23 de julio, de Medidas Cautelares urbanísticas en el ámbito del litoral, y creación de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo</li> <li>• Ley 2/2004, de 27 septiembre, del Plan de Ordenación del Litoral.</li> </ul>	<p>Artículo 44. <i>Determinaciones mínimas del Plan General.</i>                      Artículo 46. <i>Determinaciones en suelo urbano consolidado.</i>                      Artículo 47. <i>Determinaciones en suelo urbano no consolidado.</i>                      Artículo 48. <i>Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.</i>                      Artículo 54. <i>Objeto del Plan Parcial.</i>                      Artículo 55. <i>Determinaciones (plan parcial)</i>                      Artículo 59. <i>Contenido (plan especial)</i>                      Artículo 60. <i>Determinaciones.</i>                      Artículo 90. <i>Plan General de Ordenación Urbana de los pequeños municipios.</i>                      Artículo 92. <i>Clases de suelo.</i>                      Artículo 93. <i>Clasificación del suelo.</i>                      Artículo 94. <i>Clasificación del suelo en municipios sin Plan.</i>                      Artículo 95. <i>Suelo urbano.</i>                      Artículo 100 bis. <i>Régimen del suelo urbano de núcleo tradicional.</i>                      Artículo 101. <i>Solar.</i>                      Artículo 103. <i>Suelo urbanizable.</i>                      Artículo 104. <i>Suelo urbanizable delimitado y residual.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado</li> <li>• Suelo urbanizable, delimitado o residual.</li> <li>• Suelo rústico, de especial protección o de protección ordinaria.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes parciales de iniciativa particular, planes especiales, estudios de detalle.</p>	

CASTILLA LA MANCHA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Decreto Legislativo 1/2010, de 18 mayo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.</b></li> <li>• Decreto 29/2011, de 19 abril, que aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.</li> <li>• Decreto 242/2004, de 27 de julio, que aprueba el Reglamento del Suelo Rústico.</li> <li>• Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.</li> <li>• Decreto 34/2011, de 26 abril, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.</li> </ul>	<p>DISPOSICIÓN PRELIMINAR</p> <p>Artículo 17. <i>Los Planes e instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.</i></p> <p>Artículo 24. <i>Los planes de Ordenación Municipal.</i></p> <p>Artículo 25. <i>Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.</i></p> <p>Artículo 26. <i>Los Planes Parciales.</i></p> <p>Artículo 29. <i>Los Planes Especiales.</i></p> <p>Artículo 44. <i>Las clases de suelo.</i></p> <p>Artículo 45. <i>El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.</i></p> <p>Artículo 46. <i>El suelo urbanizable en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.</i></p> <p>Artículo 48. <i>La clasificación del suelo en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal.</i></p> <p>Disposición transitoria cuarta. <i>Régimen urbanístico del suelo.</i></p> <p>Disposición transitoria octava. <i>Municipios sin planeamiento urbanístico.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, sin programar y con Programa de Actuación Urbanizadora y</li> <li>• Suelo rústico, no urbanizable de especial protección y de reserva.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, Catálogos de bienes y espacios protegidos, estudios de detalle, planes especiales.</p>	

CASTILLA Y LEÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio.</li> <li>• <b>Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo.</b></li> <li>• Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio.</li> <li>• Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo.</li> <li>• Ley 7/2014, 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.</li> </ul>	<p>Artículo 10. <i>Clasificación del suelo.</i></p> <p>Artículo 11. <i>Suelo urbano.</i></p> <p>Artículo 12. <i>Categorías de suelo urbano.</i></p> <p>Artículo 13. <i>Suelo urbanizable.</i></p> <p>Artículo 22. <i>Condición de solar.</i></p> <p>Artículo 30. <i>Clasificación del suelo.</i></p> <p>Artículo 31. <i>Régimen del suelo urbano.</i></p> <p>Artículo 40. <i>Objeto (plan general)</i></p> <p>Artículo 41. <i>Determinaciones de ordenación general.</i></p> <p>Artículo 42. <i>Determinaciones de ordenación detallada.</i></p> <p>Artículo 46. <i>Planes parciales.</i></p> <p>Artículo 47. <i>Planes especiales.</i></p> <p>Artículo 49. <i>Planes especiales de reforma interior.</i></p> <p>Disposición adicional décima. <i>Asentamientos irregulares.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, con ordenación detallada o sin desarrollar, y</li> <li>• Suelo rústico, común, de entorno urbano, con asentamiento tradicional, con protección agropecuaria, con protección cultural, natural, de actividades extractivas o de asentamiento irregular o de especial protección, por vías pecuarias, por normativa de aguas.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Estudios de detalle, planes parciales, planes especiales, planes especiales de protección y planes especiales de reforma interior.</p>	

CATALUÑA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 23/1983, de 21 noviembre, de Política Territorial.</li> <li>• <b>Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo</b></li> <li>• Ley 1/1995, de 16 marzo, por la que se aprueba el Plan Territorial General.</li> <li>• Ley 8/2005, de 8 junio, de Protección, Gestión y Ordenación del Paisaje.</li> <li>• Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.</li> <li>• Ley 2/2004, de 4 junio, de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial.</li> <li>• Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos</li> <li>• Decreto 64/2014, de 13 mayo, que aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística</li> <li>• Decreto 166/2002, de 11 de junio, que aprueba la tabla de vigencias de las disposiciones afectadas por la Ley 2/2002, de Urbanismo.</li> </ul>	<p>Artículo 25. <i>Clasificación del suelo.</i>                      Artículo 26. <i>Concepto de suelo urbano.</i>                      Artículo 27. <i>Servicios urbanísticos básicos.</i>                      Artículo 28. <i>Concepto de núcleo de población.</i>                      Artículo 29. <i>Concepto de solar.</i>                      Artículo 30. <i>Concepto de suelo urbano consolidado.</i>                      Artículo 31. <i>Concepto de suelo urbano no consolidado.</i>                      Artículo 33. <i>Concepto de suelo urbanizable.</i>                      Artículo 55. <i>Tipos de planes urbanísticos.</i>                      Artículo 57. <i>Planes de ordenación urbanística municipal.</i>                      Artículo 65. <i>Planes parciales urbanísticos.</i>                      Artículo 67. <i>Planes especiales urbanísticos de desarrollo.</i>                      Artículo 68. <i>Planes especiales urbanísticos autónomos.</i>                      Artículo 70. <i>Planes de mejora urbana.</i>                      Disposición adicional primera. <i>Situaciones básicas de suelo.</i>                      Disposición adicional segunda. <i>Actuaciones de transformación urbanística.</i>                      Disposición adicional octava. <i>Municipios sin plan de ordenación urbanística municipal.</i>                      Disposición transitoria quinta. <i>Supuestos de ausencia de planeamiento general.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo no urbanizable, no sometido a protección especial y de protección especial, y</li> <li>• Suelo urbanizable delimitado y no delimitado.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales urbanísticos, Planes especiales urbanísticos de desarrollo, Planes especiales urbanísticos autónomos, Planes de mejora urbana, Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales.</p>	

EXTREMADURA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial.</b></li> <li>• Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.</li> </ul>	<p>Artículo 8. <i>Clases de suelo.</i>                      Artículo 9. <i>Suelo urbano.</i>                      Artículo 10. <i>Suelo urbanizable.</i>                      Artículo 68. <i>Instrumentos de ordenación urbanística.</i>                      Artículo 69. <i>Planes Generales Municipales: función.</i>                      Artículo 71. <i>Planes Parciales de Ordenación.</i>                      Artículo 72. <i>Planes Especiales de Ordenación.</i>                      Disposición adicional tercera. <i>Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios.</i>                      Disposición adicional cuarta. <i>Urbanizaciones residenciales de carácter autónomo.</i>                      Disposición adicional quinta. <i>Regularización de actuaciones clandestinas o ilegales de carácter aislado que forman núcleo de población.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, sin Programa de Ejecución aprobado y con Programa de Ejecución aprobado y</li> <li>• Suelo no urbanizable, común y protegido.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales de ordenación, planes especiales de ordenación, estudios de detalle.</p>	

GALICIA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio.</li> <li>• Ley 6/2007, de 11 de mayo, de Medidas urgentes en materia de Ordenación del territorio y del litoral.</li> <li>• Ley 7/2008, de 7 de julio, de Protección del Paisaje.</li> <li>• <b>Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia</b></li> <li>• Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación del Territorio</li> <li>• Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Galicia.</li> </ul>	<p>Artículo 15. <i>Clasificación del suelo.</i>  Artículo 16. <i>Suelo urbano.</i>  Artículo 17. <i>Categorías de suelo urbano.</i>  Artículo 18. <i>Solares.</i>  Artículo 23. <i>Suelo de núcleo rural.</i>  Artículo 27. <i>Suelo urbanizable.</i>  Artículo 44. <i>División del suelo urbano y urbanizable.</i>  Artículo 51. <i>Formulación y contenido (plan general de ordenación municipal)</i>  Artículo 63. <i>Planes básicos municipales.</i>  Artículo 67. <i>Objeto (planes parciales).</i>  Artículo 70. <i>Finalidades (planes especiales).</i>  Artículo 72. <i>Planes especiales de reforma interior.</i>  Disposición transitoria primera. <i>Régimen de aplicación a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.</i>  Disposición transitoria séptima. <i>Asentamientos surgidos al margen del planeamiento.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado y no consolidado.</li> <li>• Suelo de núcleo rural, tradicional o común.</li> <li>• Suelo urbanizable, delimitado y no delimitado y</li> <li>• Suelo rústico, de protección ordinaria y de especial protección.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes especiales de protección, planes especiales de reforma interior, planes especiales de infraestructuras y dotaciones.</p>	

MADRID	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo (en vigor sólo sus Títulos II, III y IV, por derogación parcial contenida en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo).</li> <li>• <b>Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo</b></li> <li>• Ley 8/1985, de 4 de diciembre, de inaplicación de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.</li> <li>• Ley 7/2000, de 19 de junio, de rehabilitación de espacios urbanos degradados y de inmuebles que deban ser objeto de preservación.</li> </ul>	<p>Artículo 13. <i>Clases de suelo y categorías.</i>  Artículo 14. <i>Suelo urbano.</i>  Artículo 15. <i>Suelo urbanizable.</i>  Artículo 34. <i>Ordenación urbanística municipal e instrumentos de planeamiento.</i>  Artículo 35. <i>Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.</i>  Artículo 41. <i>Función (planes generales).</i>  Artículo 47. <i>Función (plan parcial)</i>  Artículo 50. <i>Función (plan especial).</i>  Artículo 78. <i>Ordenación pormenorizada.</i>  Disposición transitoria primera. <i>Régimen urbanístico del suelo.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado y no consolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, sectorizado y no sectorizado.</li> <li>• Suelo no urbanizable de protección y de especial protección.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, catálogos de bienes y espacios protegidos.</p>	

MURCIA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio (derogada en gran parte por la Ley 1/2001, 24 abril, de Suelo).</li> <li>• Ley 2/2014, de 21 de marzo, de Proyectos Estratégicos, Simplificación Administrativa y Evaluación de los Servicios Públicos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.</li> <li>• <b>Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.</b></li> <li>• Decreto 59/2001, de 27 de julio, por el que se regula la organización y funcionamiento de la Comisión de Coordinación de Política Territorial.</li> <li>• Decreto 66/2002, de 8 de marzo, por el que se regula la organización y funcionamiento del Consejo Social de Política Territorial de la Región de Murcia.</li> <li>• Decreto 139/2005, de 25 de noviembre, por el que se crea y regula la Comisión Delegada del Consejo de Gobierno para la sostenibilidad de los desarrollos urbanísticos en el ámbito de la Región de Murcia.</li> </ul>	<p>Artículo 79. <i>Clases de suelo.</i>                      Artículo 80. <i>Suelo urbano.</i>                      Artículo 81. <i>Categorías del suelo urbano.</i>                      Artículo 82. <i>Solar.</i>                      Artículo 84. <i>Suelo urbanizable.</i>                      Artículo 113. <i>Tipos de Planes</i>                      Artículo 114. <i>Definición (plan general).</i>                      Artículo 116. <i>Determinaciones generales.</i>                      Artículo 123. <i>Objeto (planes parciales).</i>                      Artículo 125. <i>Definición (planes especiales).</i>                      Artículo 132. <i>Planes Especiales de ordenación urbana.</i>                      Artículo 133. <i>Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.</i>                      Artículo 134. <i>Planes Especiales de ordenación de núcleos rurales.</i>                      Artículo 135. <i>Planes Especiales de ordenación de áreas singulares.</i>                      Artículo 136. <i>Planes Especiales de adecuación urbanística.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado, sin consolidar, de núcleo rural y especial.</li> <li>• Suelo no urbanizable, de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para su transformación urbanística y</li> <li>• Suelo urbanizable, especial, sectorizado o sin sectorizar.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes especiales, planes especiales de ordenación urbana, Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural, Planes Especiales de ordenación de núcleos rurales, Planes Especiales de ordenación de áreas singulares y Planes Especiales de adecuación urbanística.</p>	

NAVARRA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ley Foral 35/2002, 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b></li> <li>• Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda</li> <li>• Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de 4 julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo</li> <li>• Decreto Foral 145/2002, 2 julio, que regula la cooperación interadministrativa en la elaboración y aplicación del planeamiento urbanístico.</li> <li>• Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en navarra, que modifica la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de ordenación del territorio y urbanismo.</li> </ul>	<p>Artículo 48. <i>Instrumentos de ordenación urbanística.</i>                      Artículo 49. <i>Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.</i>                      Artículo 55. <i>Objeto (plan general municipal).</i>                      Artículo 56. <i>Plan General Municipal.</i>                      Artículo 60. <i>Planes Parciales.</i>                      Artículo 61. <i>Planes Especiales.</i>                      Artículo 90. <i>Clases de suelo.</i>                      Artículo 91. <i>Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.</i>                      Artículo 92. <i>Suelo urbano.</i>                      Artículo 93. <i>Solar.</i>                      Artículo 95. <i>Suelo urbanizable.</i>                      Artículo 116 bis. <i>Viviendas en barrios rurales tradicionales.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, sectorizado (con ordenación pormenorizada o no) y no sectorizado y</li> <li>• Suelo no urbanizable, de protección y de preservación.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, catálogos y ordenanzas municipales de edificación y urbanización.</p>	

PAÍS VASCO	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio.</li> <li>• <b>Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.</b></li> <li>• Decreto 28/1997, de 11 de febrero, que aprueba las Directrices de Ordenación Territorial.</li> <li>• Decreto 90/2014, de junio, de protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio.</li> <li>• Decreto 43/2007, de 13 de marzo, que aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.</li> <li>• Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, 30 junio, de suelo y Urbanismo.</li> </ul>	<p>Artículo 10. <i>Clasificación del suelo.</i>  Artículo 11. <i>Clasificación del suelo urbano.</i>  Artículo 12. <i>Condición de solar. Adquisición y pérdida.</i>  Artículo 14. <i>Clasificación de suelo urbanizable.</i>  Artículo 22. <i>Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado.</i>  Artículo 23. <i>Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbano consolidado.</i>  Artículo 25. <i>Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado.</i>  Artículo 26. <i>Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbano consolidado.</i>  Artículo 29. <i>Régimen específico de los núcleos rurales.</i>  Artículo 50. <i>Ordenación urbanística.</i>  Artículo 56. <i>Ordenación urbanística pormenorizada.</i>  Artículo 67. <i>Ámbito y contenido de los planes parciales.</i>  Artículo 69. <i>Ámbito y contenido de los planes especiales.</i>  Artículo 70. <i>Plan especial de ordenación urbana.</i>  Artículo 71. <i>Plan especial de renovación urbana.</i>  Artículo 72. <i>Plan especial de protección y conservación.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, sectorizado o no sectorizado y</li> <li>• Suelo no urbanizable, de núcleo rural, no sujeto a especial protección, de especial protección.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes especiales, planes especiales de ordenación urbana, planes especiales de renovación urbana, planes especiales de protección y conservación.</p>	

LA RIOJA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</li> </ul>	<p>Artículo 39. <i>Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.</i>  Artículo 41. <i>Suelo urbano.</i>  Artículo 42. <i>Categorías de suelo urbano.</i>  Artículo 43. <i>Solar.</i>  Artículo 44. <i>Derechos y deberes en suelo urbano.</i>  Artículo 54. <i>Suelo urbanizable.</i>  Artículo 55. <i>Categorías de suelo urbanizable.</i>  Artículo 56. <i>Suelo urbanizable delimitado</i>  Artículo 58. <i>Derechos de los propietarios en suelo urbanizable.</i>  Artículo 60. <i>Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.</i>  Artículo 62. <i>Objeto.</i>  Artículo 63. <i>Determinaciones generales.</i>  Artículo 64. <i>Determinaciones en suelo urbano consolidado.</i>  Artículo 65. <i>Determinaciones en suelo urbano no consolidado.</i>  Artículo 66. <i>Determinaciones en suelo urbanizable delimitado.</i>  Artículo 75. <i>Objeto y determinaciones (planes parciales)</i>  Artículo 77. <i>Contenido (planes especiales)</i>  Artículo 235. <i>Plan Especial para la Regularización Urbanística.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o no consolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, delimitado o no delimitado y</li> <li>• Suelo no urbanizable, especial o genérico.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Plan Parcial, Planes especiales, Plan especial de regulación urbanística, Estudio de detalle.</p>	

COMUNIDAD VALENCIANA	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 5/2014, 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.</li> </ul>	<p>Artículo 25. <i>Zonas de ordenación estructural: función y contenidos.</i>                      Artículo 28. <i>Clasificación del suelo.</i>                      Artículo 29. <i>Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.</i>                      Artículo 31. <i>Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.</i>                      Artículo 35. <i>Determinaciones de la ordenación pormenorizada.</i>                      Artículo 36. <i>Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.</i>                      Artículo 38. <i>Funciones y ámbito del plan de ordenación pormenorizada.</i>                      Artículo 40. <i>Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.</i>                      Artículo 72. <i>Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de ejecución.</i>                      Artículo 73. <i>Criterios de elección entre la delimitación de actuaciones aisladas o integradas.</i>                      Artículo 110. <i>Objetivos legales del programa de actuación integrada.</i>                      Artículo 177. <i>Condición jurídica de solar.</i>                      ANEXO IV. <i>Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas.</i></p>
<p>Clases de suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suelo urbano, consolidado o semiconsolidado.</li> <li>• Suelo urbanizable, con programación* sin programación (sin programa de actuación) y</li> <li>• Suelo no urbanizable, protegido o sujeto a protección, o especialmente protegido.</li> </ul> <p>Figuras de ordenación pormenorizada: Planes parciales, planes de reforma interior, estudios de detalle, catálogo de protecciones y planes especiales.</p>	

Fuente: elaboración propia a partir del apartado de Normativa de Suelo y Urbanismo del Ministerio de Fomento y los Códigos de Urbanismo de las comunidades autónomas (ver bibliografía).

Nota 1: la ley principal de la que se obtienen los artículos que inciden en la consideración de suelo de naturaleza urbana está destacada en negrita. El listado es de carácter orientativo, no exhaustivo, debido a la profusión de legislación en materia urbanística y de suelo. En la selección de artículos solo se citan las figuras de ordenación pormenorizada que transforman suelo y no aquellas que complementan la información del mismo (como los catálogos de protección).

Nota 2: en Ceuta y Melilla, así como en todas las Comunidades Autónomas que no dispongan de normas reglamentarias de desarrollo de sus propias Leyes, es de aplicación:

- **Real Decreto 1346/1976 9 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**
- **Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**
- **Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**
- **Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.**

\* Interpretación, ya que la ley no indica en un artículo específico las categorías de esta clase de suelo.

## Bibliografía

### Normativa estatal

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, texto consolidado de 25 de junio de 2015, disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOE-A-2004-4163-consolidado.pdf>

### Normativa autonómica en materia de suelo y urbanismo

Normativa de Suelo y Urbanismo del Ministerio de Fomento disponible en: [http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/DIRECCIONES\\_GENERALES/ARQ\\_VIVIENDA/INFORMACION/NORMATIVA/NORMA\\_AUTO/SUELO\\_Y\\_URBANISMO/](http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/INFORMACION/NORMATIVA/NORMA_AUTO/SUELO_Y_URBANISMO/)

- Andalucía: Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, disponible en: [https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=060\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Andalucia&modo=1](https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=060_Codigo_de_Urbanismo_de_Andalucia&modo=1)
- Aragón: Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponible en: [https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=047\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Aragon&modo=1](https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=047_Codigo_de_Urbanismo_de_Aragon&modo=1)
- Asturias: Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, disponible en: [https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=026\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_del\\_Principado\\_de\\_Asturias&modo=1](https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=026_Codigo_de_Urbanismo_del_Principado_de_Asturias&modo=1)
- Baleares: Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2014/06/18/pdfs/BOE-A-2014-6438.pdf>
- Canarias: Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, disponible en: <https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=78&modo=1&nota=0>
- Cantabria: Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo, disponible en: [https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=073\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Cantabria&modo=1](https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=073_Codigo_de_Urbanismo_de_Cantabria&modo=1)
- Castilla-La Mancha: Decreto Legislativo 1/2010, de 18 mayo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, disponible en: [https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?modo=1&rid=068\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Castilla-La\\_Mancha](https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?modo=1&rid=068_Codigo_de_Urbanismo_de_Castilla-La_Mancha)
- Castilla y León: Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, disponible en: [https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=075\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Castilla\\_y\\_Leon&modo=1](https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=075_Codigo_de_Urbanismo_de_Castilla_y_Leon&modo=1)
- Cataluña: Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, disponible en: [https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=079\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Cataluna&modo=1](https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=079_Codigo_de_Urbanismo_de_Cataluna&modo=1)
- Extremadura: Ley 15/2001, de 14 diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial, disponible en: [http://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=052\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Extremadura](http://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=052_Codigo_de_Urbanismo_de_Extremadura)
- Galicia: Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, disponible en: [https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=072\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Galicia&modo=1](https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=072_Codigo_de_Urbanismo_de_Galicia&modo=1)
- Madrid: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, disponible en: [https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=080\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_la\\_Comunidad\\_de\\_Madrid&modo=1](https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=080_Codigo_de_Urbanismo_de_la_Comunidad_de_Madrid&modo=1)
- Murcia: Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, disponible en: [https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=051\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_la\\_Region\\_de\\_Murcia&modo=1](https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=051_Codigo_de_Urbanismo_de_la_Region_de_Murcia&modo=1)
- Navarra: Ley Foral 35/2002, 20 diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, disponible en: [https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=077\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_Navarra&modo=1](https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=077_Codigo_de_Urbanismo_de_Navarra&modo=1)
- País Vasco: Ley 2/2006, de 30 junio, de Suelo y Urbanismo, disponible en: [https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=074\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_del\\_Pais\\_Vasco&modo=1](https://boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=074_Codigo_de_Urbanismo_del_Pais_Vasco&modo=1)
- La Rioja: Ley 5/2006, de 2 mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, disponible en: [http://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=056\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_La\\_Rioja](http://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=056_Codigo_de_Urbanismo_de_La_Rioja)
- Comunidad Valenciana: Ley 5/2014, 25 julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, disponible en: [http://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=013\\_Codigo\\_de\\_Urbanismo\\_de\\_la\\_Comunidad\\_Valenciana](http://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=013_Codigo_de_Urbanismo_de_la_Comunidad_Valenciana)

# Formulación matemática de la valoración del suelo por el método residual dinámico

Elvira Garrido-Lestache Rodríguez

Doctora en Arquitectura

Máster en Valoraciones por la Universidad Politécnica de Cataluña

Profesor Adjunto de la Universidad Antonio de Nebrija

En este estudio se va a analizar el método residual, tanto en su procedimiento estático como en el dinámico, con un objetivo principal, “*obtener una ecuación que permita determinar el valor de un suelo por el procedimiento dinámico*”, de forma similar a como se realiza actualmente para calcular el valor del suelo cuando es de aplicación la fórmula simplificada para el método estático.

## El método residual

Como ya es conocido, la valoración del suelo por el método residual, parte de la fórmula aditiva que establece que el valor en venta de un inmueble se obtiene como la suma de todas las inversiones necesarias en su producción,

$$V_M = V_S + V_C + G_P + B_P$$

Siendo:

$V_M$  = Valor de mercado o de venta del inmueble terminado.

$V_S$  = Valor del suelo.

$V_C$  = Valor de la construcción.

$G_P$  = Gastos de promoción.

$B_P$  = Beneficio de promoción.

Esta expresión considera el beneficio como un gasto más de producción, ya que sin beneficio, no existiría ningún inversor que quisiera promover un inmueble.

Partiendo de esta fórmula, obtenemos el valor del suelo:

$$V_S = V_M - V_C - G_P - B_P$$

o de forma similar

$$V_S = V_M - \sum \text{Costes}$$

Ésta es la formulación del Método Residual Estático en la que no se considera el tiempo.

Si tenemos en cuenta el tiempo, la fórmula, toma la siguiente forma:

$$V_S = Ft (V_M, V_S, G_P, B_P)$$

En este caso se obtiene el valor del suelo como una función de la variable tiempo (Ft) en la que intervienen el resto de los componentes. Es la formulación mediante el procedimiento dinámico en la que se utiliza la técnica de actualización, consistente en calcular el **valor actual neto de las rentas futuras** y que no difiere del cálculo de cualquier inversión en el mundo empresarial.

## Método Residual Estático (MRE)

Este método tiene dos formulaciones distintas, que salvo casos excepcionales llevan a valores similares.

Una de ellas es el empleado en la Valoración Catastral, establecida en el Real Decreto Legislativo 1020/1993, de 25 de junio (RD 1020) y la otra es la Valoración para Garantía Hipotecaria establecida en la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo<sup>1</sup> (ECO).

### Valoración Catastral (RD 1020)

Este Real Decreto Ley establece que:

$$V_S = \frac{V_V}{K} - V_C$$

<sup>1</sup> Orden ECO 805/2003 es la norma de valoración de bienes inmuebles para ciertas finalidades financieras, que incluye en su ámbito de aplicación las finalidades de: a) Garantía Hipotecaria, b) Cobertura de provisiones técnicas de entidades aseguradoras, c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectivas, d) Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones. En la valoración del suelo según la Ley 872007 toma las normas de valoración de la primera finalidad. Esta Orden ha sido modificada por la EHA/3011/2007, de 4 de octubre y por la EHA/564/2008 del 28 de febrero.

Siendo:

$V_V$  = Valor de venta del inmueble terminado.

$V_S$  = Valor del suelo.

$V_C$  = Valor de la construcción.

$K$  = Coeficiente de mercado, que engloba los gastos y el beneficio de la promoción.

Este coeficiente  $K = 1,40 * F_L$ , que puede tomar valores en función del Factor de Localización ( $1,2857 \geq FL \geq 0,7143$ ) desde 1 a 1,8, dato que se establece en la ponencia de valores catastrales en función del cuadro de jerarquía de valores que le sea de aplicación y la zona de valor donde se ubique.

Para un suelo estándar sin características especiales, se considera unos gastos de promoción del 15% aplicado sobre ( $V_S + V_C$ ), un beneficio del promotor del 22% sobre la inversión ( $V_S + V_C + G_P$ ) y un Factor de localización igual a la unidad. Mediante la sustitución de estos valores en la técnica aditiva se obtiene un coeficiente  $K$  de 1,4, resultando en este caso un valor de suelo de:

$$V_S = \frac{V_V}{1,4} - V_C$$

### Valoración para garantías (ECO)

Esta Normativa plantea el método residual por los dos procedimientos:

- Cálculo dinámico, mediante análisis de inversiones con valores esperados.
- Cálculo estático, mediante análisis de inversiones con valores actuales.

En este último procedimiento, se calcula el valor del suelo mediante la expresión:

$$F = V_M (1 - b) - \sum C_i$$

Siendo:

$F$  = Valor del terreno.

$V_M$  = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

$b$  = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

$C_i$  = Cada uno de los pagos necesario considerados.

El margen del promotor se fija atendiendo al más habitual de promociones de similares características y emplazamiento.

Los pagos o gastos necesarios son:

- Costes de construcción por contrata.
- Impuestos no recuperables y aranceles.
- Honorarios técnicos.
- Licencias y tasas de construcción.
- Primas de los seguros obligatorios de la edificación.
- Gastos de administración del promotor.
- Gastos de Comercialización.
- Gastos financieros.
- Otros gastos necesarios.

La mayor diferencia entre el planteamiento de la normativa para garantías y la normativa catastral es que, en la primera, el beneficio de la promoción se aplica sobre el valor de mercado que ya incluye dicho beneficio, lo cual plantea una discrepancia con el concepto económico de beneficio que debe aplicarse sobre la inversión realizada, es decir, valor del suelo más el valor de la construcción y los gastos de la promoción. Como consecuencia de esto, cuando aplicamos un beneficio porcentual según la normativa para garantías que se hace sobre el valor de mercado, en realidad estamos aplicando un beneficio mayor sobre la inversión realizada.

## Variables que hay que considerar en la valoración del suelo

### Valor de mercado o de venta del inmueble terminado.

Para el cálculo de esta variable se utiliza el método de comparación. Este método

está basado en el principio de sustitución, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros inmuebles de similares características y sustitutivos de aquel.

Para obtener este valor hay que hacer estudio de mercado de los inmuebles en venta en la zona, que deberán cumplir los siguientes requisitos:

- El estudio de mercado se referirá necesariamente al mercado de obra nueva.
- La información deberá ser suficiente para poder establecer un valor medio. Se deberá disponer al menos de seis transacciones y/o ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Sobre el estudio de mercado realizado, se asignará el valor del inmueble a comercializar, deduciendo:

- Un porcentaje de negociación si se trata de una oferta.
- Gastos de comercialización, si la oferta es a través de un API.
- Impuestos recuperables (IVA), si se incluye en la oferta de la vivienda nueva.
- Anexos vinculados o no vinculados registralmente que se incluyan en el precio ofertado.

El estudio de mercado deberá realizarse independientemente para cada uno de los usos existentes en el inmueble terminado. En el caso de la valoración de un suelo que incluya diferentes usos, como locales comerciales, viviendas, trasteros y garajes, la valoración deberá realizarse independientemente para cada uno de ellos, ya que ni el valor de mercado en venta, ni el coste de construcción, ni el beneficio de la promoción, pueden ser compartidos. Una vez obtenido el valor de suelo para cada uno de los usos la suma de todos ellos, nos dará su valor total<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Según establece la Orden ECO (art. 72.2) este estudio de mercado deberá aportarse al informe de valoración.

## Valor de la construcción

En el valor de la construcción, debe incluirse no solo el coste de construcción, sino todos los gastos necesarios para construir. Se desglosa en:

- Coste de ejecución material.
- Gastos y beneficio del constructor.
- Honorarios de los técnicos que intervienen en la obra.
- Los costes de licencias y tasas de la construcción.
- El importe de las primas de los seguros obligatorios.

### Fuentes para obtener el valor de la construcción

Las fuentes a las que se pueden recurrir para estimar el valor de la construcción son varias:

- Normativa Catastral, Portal del Catastro.
- Revistas especializadas.
- Colegios profesionales.
- Seguros profesionales.
- Otras fuentes de información.

De cada una de estas fuentes es importante saber que incluye en el valor que nos están aportando, que puede ser:

- Coste de Ejecución Material (PEM).
- Coste de Ejecución por Contrata (PEC).
- Valor de la construcción, incluido por tanto el coste de contrata y los gastos asociados a la construcción.

---

ción, con datos de al menos seis inmuebles comparables, indicando en cada uno de ellos, como mínimo, la Provincia, Municipio y, en su caso, el Código postal, la calle y para los edificios que no sean viviendas unifamiliares, su número. Este requisito de la Orden ECO, que se establece como mínimo, debería completarse con las circunstancias que han determinado el valor final, indicando sobre el precio encuestado en cada una de las muestras, el valor considerado en base a eliminación de gastos de negociación, comercialización, impuestos recuperables, anexos vinculados o no vinculados incluidos en el precio.

## El beneficio del constructor

En obras para las Administraciones Públicas, estos gastos y beneficios se cuantifican en:

- Gastos Generales del Constructor 13% s/PEM.
- Beneficio del Constructor 6% s/PEM.

La suma de los dos supone un incremento del 19% sobre el PEM.

En la obra privada este coeficiente puede subir ligeramente en función del tamaño de la promoción (es habitual considerar con carácter general un 20%) e incrementarse hasta un 25% en viviendas unifamiliares pequeñas y locales.

### Honorarios de los técnicos que intervienen en la obra

En este apartado se incluyen los honorarios de todos los técnicos que intervienen en el proceso de construcción<sup>3</sup>:

- Proyectista.
- Ingeniero de telecomunicaciones.
- Técnico que redacta el informe geotécnico.
- Director de obra.
- Director de ejecución de la obra.
- Coordinador de Seguridad y Salud.

El porcentaje de honorarios que cobran los técnicos se aplican sobre el (PEM) y su cuantía es determinante del volumen de la obra ejecutada.

Se adjunta el cuadro 1 de los baremos orientativos que propuso en el año 2007 el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, adaptados al Código Técnico de la Edificación (CTE).

---

<sup>3</sup> Los honorarios de los técnicos que interviene en las obras se pactan libremente entre las partes. Los que aquí se consideran, son unos "valores orientativos" de honorarios.

Cuadro 1

Hasta (m <sup>2</sup> )	% s/PEM	Pyto. Básico	Pyto. Ejecución	Dirección	Honorarios
300	11,75%	3,40%	2,55%	7,65%	13,60%
400	11,50%				
600	10,80%				
800	10,30%				
1.000	10,00%				
2.000	9,00%				
3.000	8,50%	2,68%	2,01%	6,03%	10,72%
5.000	8,00%				
8.000	7,50%				
12.000	7,10%				
20.000	6,70%	1,78%	1,34%	4,01%	7,12%
35.000	6,20%				
80.000	5,70%				
120.000	5,40%				
200.000	5,20%				
400.000	4,80%				
700.000	4,60%				
1.000.000	4,45%				

En la última columna se incluye honorarios de Proyectista, Director de Obra, Director de Ejecución, Coordinador de Seguridad y Salud, Ingeniero de Telecomunicaciones e Ingeniero del informe Geotécnico (Proyectos y Dirección de obra).

En este cuadro se han considerado 3 tramos según el tamaño del edificio a construir.

- **Edificios pequeños**, con superficies de hasta 3.000 m<sup>2</sup>, para construir unas 30 viviendas, con un coeficiente del 13,60%.
- **Edificios medianos**, con superficies entre 3.001 m<sup>2</sup> y 20.000 m<sup>2</sup>, para construir de 30 a 200 viviendas, con un coeficiente del 10,72%.
- **Edificios grandes**, con superficies a partir de 20.001 m<sup>2</sup> para construir

más de 200 viviendas, con un coeficiente del 7,12%.

#### *Las tasas asociadas a la construcción*

Entre las que se encuentran:

- Solicitud de Licencia de Obras.
- Impuesto de construcciones Instalaciones y Obras.
- Licencia de primera ocupación o Licencia de apertura.

Sin lugar a duda estos porcentajes son diferentes según el Ayuntamiento donde se sitúe el inmueble, pero puede considerarse una media entre el 4% y el 6%, incluyendo todos los conceptos anteriores y algunos más no contemplados, como la tira de cuer-

das, impuestos sobre andamios, gestión de residuos, vados, etc.

### ***El importe de las primas de los seguros obligatorios***

Desde la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), es obligatorio el seguro de daños decenal<sup>4</sup>. Para la contratación de este seguro es necesario aportar un informe favorable de una Oficina de Control Técnico (OCT), que supervisará tanto el proyecto como la dirección de obra. Estos gastos ascienden a:

OCT sobre el PEC:

- Obra pequeña 0,60%.
- Obra mediana 0,25%.
- Obra grande 0,20%.

Seguro de daños decenal sobre el presupuesto de contrata, más honorarios, más licencia de obras:

- Obra pequeña 0,75%.
- Obra mediana 0,65%.
- Obra grande 0,55%.

A estos gastos hay que añadirles otros de menor cuantía como son:

- Estudio geotécnico (de carácter obligatorio).
- Estudio de impacto ambiental (si procede).
- Project manager, poco utilizado en España, que supone un estudio sobre la idoneidad tanto técnica como económica del proyecto.

El porcentaje total de estos gastos asociados a la construcción sobre el PEM es aproximadamente de:

- Obra pequeña, 2%.
- Obra mediana, 1,25%.
- Obra grande, 1,00%.

Como resumen, se adjunta un cuadro (cuadro 2) con el contenido de todos ellos. La transformación del gasto desde el PEM al PEC, a quien se aplican los gastos, se ha realizado suponiendo unos gastos y beneficios del constructor de:

- Obra pequeña, 23%.
- Obra mediana, 21%.
- Obra grande, 19%.

Por tanto los gastos asociados a la construcción oscilan entre el 18% y el 12%, dependiendo del tamaño de la edificación.

### ***Gastos asociados a la promoción***

Dentro de todos los gastos asociados a la promoción, la orden ECO, distingue entre los siguientes:

- Gastos Generales de la promoción.
- Gastos de Comercialización del producto terminado.
- Gastos financieros.

En general estos gastos asociados a la promoción se calculan de forma analítica como un porcentaje sobre el valor de venta del edificio terminado, pues están más relacionados con éste que con el valor de la construcción.

### ***Gastos generales de la promoción***

Entre estos gastos deben considerarse:

- Administración del promotor. Estos gastos que dependen del promotor que realice la promoción y que en la valoración del suelo todavía se des-

---

<sup>4</sup> Este seguro de daños decenal es solo obligatorio para uso residencial y para promotores, quedando excluidos los autopromotores y la rehabilitación de edificios cuya fecha de licencia del edificio de nueva construcción se solicitó con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Cuadro 2

GASTOS ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN				
Tipo de promoción	Tamaño	Pequeña	Media	Grande
	m <sup>2</sup>	< 3.000 m <sup>2</sup>	3.000 - 20.000 m <sup>2</sup>	> 20.000 m <sup>2</sup>
	n.º viviendas	< 30 Viv.	30 - 200 Viv.	> 200 viv.
	Presupuesto contrata 750 €/m <sup>2</sup>	2.250.000	8.625.000	26.250.000
Ejecución material	Honorarios Facultativos	13,60%	10,72%	7,12%
	Impuestos municipales	—	—	—
	Gastos Complementarios	2,00%	1,25%	1,00%
Contrata	Gastos y Beneficio constructor	23,00%	20,00%	19,00%
	Honorarios Facultativos	11,06%	8,93%	5,98%
	Impuestos municipales	5,00%	5,00%	5,00%
	Gastos Complementarios	1,63%	1,04%	0,84%
	<b>TOTAL</b>	<b>17,68%</b>	<b>14,98%</b>	<b>11,82%</b>
Coste en euros		397.866	1.291.594	3.103.676

conoce, la normativa la orden ECO, dice que “serán los medios de mercado con independencia de quien pueda acometer la promoción”, por lo tanto, se pueden cuantificar en función del tamaño de la promoción.

- Gastos legales de escrituración de obra nueva y división horizontal.
- Otros gastos no considerados, entre los que se incluyen la escrituración del suelo.

La cuantificación de todos ellos se sitúa aproximadamente en:

- Obra pequeña, 4%.
- Obra mediana, 3%.
- Obra grande, 2,5%.

#### Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización supone el coste de comercializar el producto finalista, bien con medios propios o a través de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API).

Lo habitual es considerar la comisión media, también en función del tamaño de la promoción.

#### Gastos financieros

Los costes financieros se calculan en base a las siguientes hipótesis:

- Financiación del suelo, 70%.
- Financiación de la promoción, 80%.
- Interés, considerando el Euribor, más el Diferencial.
- Comisión de estudio y apertura.
- Tasación.
- Escrituración del préstamo.
- Intereses con carencia de la disposición del préstamo hipotecario.

La variable fundamental es el Euribor Hipotecario y el plazo de desarrollo.

El cálculo de este gasto se realiza mediante la simulación de la disposición del préstamo, cuantificando su valor mediante actualización en cada periodo a la tasa del proyecto, añadiendo los gastos fijos y trans-

formando su cuantía al valor de venta, sobre el que se aplica.

**Cuadro resumen de los gastos asociados a la promoción**

Se adjunta un cuadro de los gastos asociados a la promoción, en función del tamaño de la promoción. En estos gastos no se incluyen, porque no deben considerarse como gastos de la promoción, ni los impuestos recuperables, ni el Impuesto sobre la Renta de Sociedades (Cuadro 3).

**Beneficio de la promoción**

La disposición adicional sexta de la EHA 3011/2007 (EHA), que modifica la orden ECO, establece los márgenes mínimos del beneficio del promotor que tienen que considerarse a efectos del cálculo del valor del suelo por el procedimiento estático.

Estos valores mínimos son sin considerar financiación ajena ni impuesto sobre la renta de las Sociedades.

Viviendas primera residencia.....	18%.
Viviendas segunda residencia ....	24%.
Edificios de oficinas.....	21%.
Edificios comerciales.....	24%.
Edificios industriales.....	27%.
Plazas de aparcamiento.....	20%.
Hoteles.....	22%.
Residencias .....	24%.
Otros usos .....	24%.

Este beneficio mínimo que se establece por uso, puede y debe incrementarse por riesgos específicos de la promoción u otros riesgos no considerados.

Entre los riesgos específicos de la promoción deben considerarse ubicaciones poco favorables o grandes volúmenes de la inversión.

Entre otros riesgos debe ponderarse la coyuntura económica, la evolución de los precios y los plazos de comercialización de los inmuebles.

Este incremento de beneficio producirá una disminución del valor del suelo y deberá ser necesariamente justificado.

Cuadro 3

Gastos asociados a la promoción				
Tamaño de la promoción		Pequeña	Media	Grande
m <sup>2</sup>		< 3.000 m <sup>2</sup>	3.000 - 20.000 m <sup>2</sup>	> 20.000 m <sup>2</sup>
N.º Viviendas		< 30 Viv.	30 - 200 Viv.	> 200 Viv.
Gastos de promoción sobre ventas				
Generales	Generales y Administración del Promotor	2,00%	1,00%	0,50%
Legales	Obra nueva + División Horizontal + Notaría + Registro + Actos J. Docum.	1,00%	1,00%	1,00%
Otros	Otros gastos no considerados	1,00%	1,00%	1,00%
<b>Total otros gastos promoción</b>		<b>4,00%</b>	<b>3,00%</b>	<b>2,50%</b>
<b>Comercialización</b>		<b>3,00%</b>	<b>2,50%</b>	<b>2,00%</b>
<b>Financieros</b>		<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>11,50%</b>	<b>10,00%</b>	<b>9,00%</b>

## Valoración por el método residual estático

Para comparar resultados, vamos a calcular el valor de un suelo, con datos concretos por el (MRE).

Planteamos valorar un solar urbanizado, con uso prioritario residencial de primera residencia, que se encuentra dentro de un área de actuación desarrollada en la década de los 2000, situada a 15 km. del centro del municipio y bien comunicada con él. En este área y debido a la crisis inmobiliaria iniciada a finales del año 2007 hay una amplia oferta de viviendas nuevas y también oferta de solares, observándose a mediados del año 2015 un cierto aunque pequeño movimiento.

El solar que hay que valorar, tiene los siguientes datos:

- Superficie, 4.800 m<sup>2</sup>.
- Tipología, Residencial en manzana cerrada.
- Edificabilidad uso residencial, 2,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie edificable uso residencial, 13.680 m<sup>2</sup>.
- N.º de viviendas máximo, 200.
- Superficie media por vivienda, 68,40 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la tipología media de la zona de 2 dormitorios, baño y aseo.
- Urbanísticamente este solar se puede desarrollar en 4 fases, pero legalmente es una única finca registral y catastral y hay que valorarla en su totalidad.

### Valor según la normativa catastral

Para su cálculo, consideramos la ecuación matemática que utiliza el RD1020.

$$V_s = \frac{V_v}{1,4} - V_c$$

### Valor de mercado de vivienda nueva

Hacemos estudio de mercado de vivienda nueva en la zona, y obtenemos que el valor unitario más probable de venta de vivienda estándar en la zona, deducida negociación, comercialización y anexos es de: 2.100 €/m<sup>2</sup>.

### Valor de la construcción

Para obtener el valor de la construcción, consultamos una revista especializada, que en función de la localización, tipología y la calidad de la edificación, que consideramos media, nos indica un coste de ejecución de contrata de 700 €/m<sup>2</sup>.

Sobre este coste de ejecución material, consideramos unos gastos asociados a la construcción de, para una promoción de tipo medio:

- 9% de honorarios facultativos.
- 5% de Tasas e impuestos municipales.
- 1% de otros gastos asociados a la construcción.

Gastos asociados a la construcción = 700 €/m<sup>2</sup> x 15% = 105 €/m<sup>2</sup>.

$$V_s = \frac{V_v}{1,4} - V_c = \frac{2.100}{1,4} - (700 + 105) = 695 \text{ €/m}^2$$

$$V_s = 695 \text{ €/m}^2 \times 13.680 \text{ €/m}^2 = 9.507.600 \text{ €}$$

### Valor según la normativa para garantías

En este caso utilizamos la ecuación que establece la Orden ECO:

$$F = V_m (1 - b) - \sum C_i$$

### Valor de mercado de vivienda nueva

Consideramos el valor obtenido en el estudio de mercado de vivienda nueva en la zona de 2.100 €/m<sup>2</sup>.

### Beneficio del promotor

Consideramos el establecido por la disposición adicional sexta de la EHA para el uso vivienda primera residencia es del 18%.

### Gastos

#### Coste de construcción

El mismo obtenido en el apartado anterior de 700 €/m<sup>2</sup>.

#### Gastos asociados a la construcción

El mismo obtenido en el apartado anterior para una promoción de tipo medio del 15% sobre el presupuesto de ejecución por contrata.

Gastos asociados a la construcción = 700 €/m<sup>2</sup> x 15% = 105 €/m<sup>2</sup>.

#### Gastos asociados a la promoción.

Se consideran los gastos estándar:

- Gastos generales de la promoción, 3% sobre valor de venta.
- Gastos de comercialización 2,5% sobre el valor de venta.
- Gastos financieros 4,5% sobre el valor de venta.

Total los gastos asociados a la promoción son el 10% sobre el valor de venta.

$$G_p = 2.100 \times 10\% = 210 \text{ €/m}^2$$

Introduciendo los datos en la ecuación, obtenemos:

$$F = V_m (1 - b) - \sum C_i = 2.100 \times (1 - 18\%) - 700 - 105 - 210 = 1.722 - 1.015 = 707 \text{ €/m}^2$$

$$V_s = 707 \text{ €/m}^2 \times 13.680 \text{ €/m}^2 = 9.671.760 \text{ €}$$

La diferencia entre una y otra normativa es inferior al 1%, tal y como indicábamos

al principio, para suelos estándar, ambas normativas tienen planteamientos diferentes pero resultados muy similares.

## Valoración por el método residual dinámico

No hay ninguna duda que el valor calculado anteriormente no es el valor de mercado de este suelo, porque hemos obviado un componente importante, el riesgo, que está producido por el tiempo o plazo en el que tarda en recuperarse la inversión. En el caso del método estático, se considera que un plazo razonable de desarrollo desde la compra del solar hasta la finalización de las ventas, es de 3 años, para plazos superiores, como en el ejemplo que estamos estudiando, no es válido este valor, para ello hay que utilizar la técnica de actualización, situando los ingresos y los gastos en el momento que se producen.

El esquema tipo de valoración por el método dinámico para un suelo en desarrollo queda reflejado en la figura 1.

Y la ecuación que da el valor del suelo será:

$$C_0 = \frac{C_1}{(1+i)^1} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \frac{C_3}{(1+i)^3} + \frac{C_4}{(1+i)^4} + \dots + \frac{C_n}{(1+i)^n}$$

Siendo:

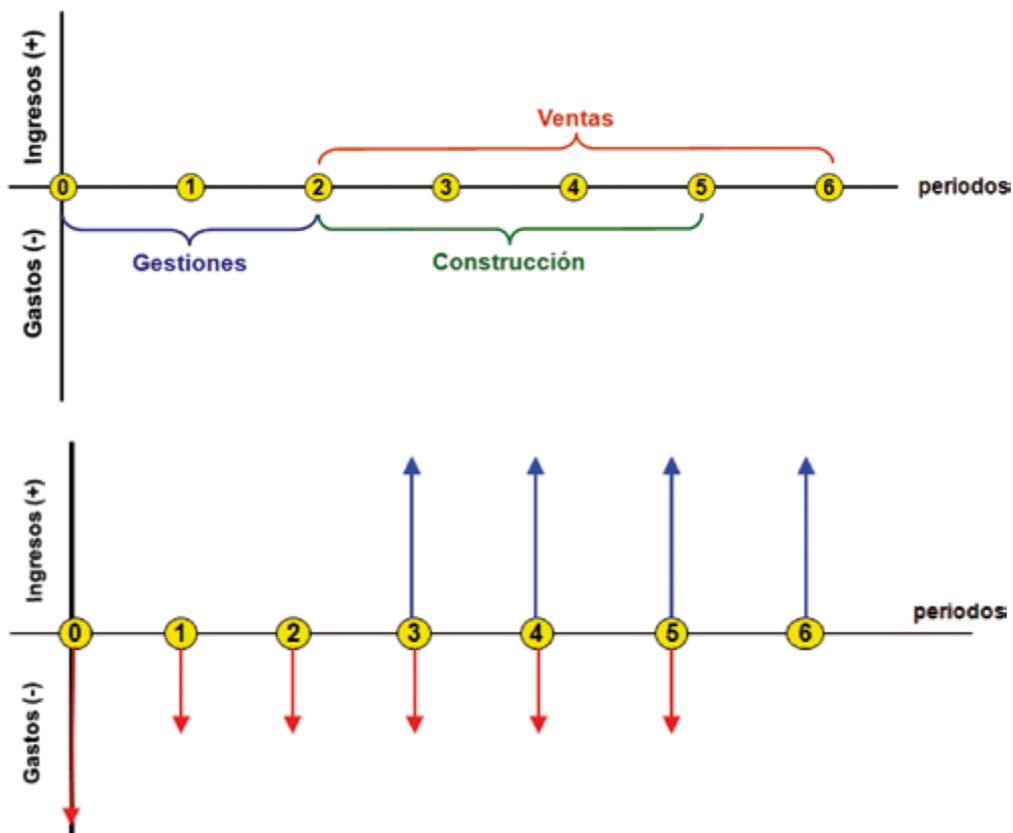
$C_0$  = El capital en el momento 0 y por tanto el valor del suelo.

$C_1 \dots C_n$ , los flujos netos en cada periodo.  
i, el tipo de actualización en %.

Las variables que hay que añadir, con respecto a las conocidas en el método estático, son:

- Plazo y coste de gestión del planeamiento.
- Plazo y coste de la urbanización.
- El tipo de actualización.
- Los plazos de desarrollo.

Figura 1



### El método residual dinámico en la Orden ECO (arts. 36 al 39)

El procedimiento que plantea se desarrolla en 3 fases:

- Estimar los flujos de caja.
- Elegir el tipo de actualización.
- Aplicar la fórmula de cálculo.

#### Estimación de los flujos de caja en la Orden ECO

Para la estimación de los flujos de caja, hay que considerar todos los cobros y pagos

en las fechas previstas, lo que da lugar a inmensas hojas de cálculo, no solo difíciles de justificar sino también difíciles de controlar por quien las elabora. ¿Se puede hacer un planteamiento más sencillo?, en mi opinión, sí.

Podemos plantear una cuestión obvia “un suelo en desarrollo llega necesariamente en algún momento a suelo finalista”, por lo que el plazo que nos deben interesar es el plazo que tarda ese suelo en llegar a finalista y después actualizar este valor a fecha de la valoración. Con este sencillo planteamiento, aunque no podemos elimi-

nar la distribución de los flujos de caja la dificultad del planteamiento de este procedimiento se reduce considerablemente.

### *El tipo de actualización en la Orden ECO*

Para elegir el tipo de actualización hay que considerar “la rentabilidad media anual que obtendría un promotor medio en una promoción de las mismas características”, dato difícil de obtener, por lo que se añade “se calculará sumando el tipo libre de riesgo y la prima de riesgo” al que hay que añadir “la consideración del efecto inflacionista”, lo que nos lleva a tener que considerar 3 variables:

- Tipo libre de riesgo.
- Prima de riesgo.
- La inflación esperada.

### *El tipo libre de riesgo de la Orden ECO*

El tipo libre de riesgo parte de la Deuda del Estado. Ha quedado claramente demostrado en la aplicación del Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo<sup>5</sup> para la capitalización del suelo en situación de rural que este parámetro a tan corto plazo no es válido y que la evolución de la rentabilidad de la Deuda Pública del Estado y la rentabilidad de los inmuebles, no va en paralelo, por lo que difícilmente se puede obtener la rentabilidad adecuada partiendo de este dato.

### *La prima de riesgo de la EHA*

La prima de riesgo mínima, la establece la EHA, en la disposición adicional sexta, según el tipo de inmueble a construir:

- Vivienda primera residencia 8%.

— Vivienda de segunda residencia	12%.
— Edificios de oficinas	10%.
— Edificios comerciales	12%.
— Edificios industriales	14%.
— Plazas de aparcamiento	9%.
— Hoteles	11%.
— Residencias estudiantes y tercera edad	12%.
— Otros usos	12%.

Esta prima de riesgo mínima es sin financiación ajena y sin impuesto sobre la Renta Sociedades y debe ser incrementada con una prima de riesgo adicional específica de la promoción, ya que al no ser todas las promociones iguales, no han de tener todas el mismo riesgo. Los parámetros que deben considerarse son el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria.

### *La inflación esperada de la Orden ECO*

En cualquier proyecto de inversión en el tiempo, debe considerarse la inflación esperada durante el tiempo en el que se estime la existencia de flujos de caja. Esta inflación puede tenerse en cuenta en los flujos de caja o bien en el tipo de actualización transformándolo de nominal a real.

¿Hay alguna consideración objetiva para conocer esta inflación a futuro?, realmente no, cualquier hipótesis que consideremos, cómo mínimo podemos atribuirle los calificativos de aventurada o arriesgada.

### *Relación entre el tipo de actualización y el plazo de la inversión*

Ambos conceptos están muy relacionados, pero en general esta relación se pondera mal, con una cierta tendencia a considerar que si el suelo tiene un desarrollo a largo plazo el tipo de actualización

<sup>5</sup> Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

debe ser muy alto porque ese suelo tiene mucho riesgo, y la relación entre ambos conceptos no está en el valor absoluto del plazo, sino en la posibilidad real de que el plazo se cumpla.

Si partimos de un suelo que tiene como desarrollo más probable 10 años, y en los cálculos se considera un plazo inferior, el tipo de capitalización tiene que ser alto, porque el riesgo de desarrollo de ese suelo a corto plazo es alto, si se considera un plazo mayor a 10 años, el riesgo es bajo y por lo tanto el tipo de capitalización tiene que ser bajo ¿y si se considera el plazo más probable?, en este caso es un riesgo razonable, y por tanto hay que considerar un tipo de actualización razonable.

Pero ¿qué es un tipo de actualización razonable? Un tipo de actualización razonable es el que se aplica sobre un plazo razonable o el más probable de desarrollo de ese suelo.

### *Los plazos en el método residual dinámico*

Los plazos que hay que considerar son:

- Gestión del planeamiento.
- Ejecución de la urbanización.
- Obtención de la licencia de Obras.
- Inicio y fin de la construcción.
- Inicio y fin de las ventas.

### *Plazos de gestión del planeamiento*

Los plazos de gestión del planeamiento dependen de:

- Situación urbanística actual del suelo a desarrollar.
- Figuras de gestión urbanística pendientes y fechas probables de aprobación en cada una de sus fases.
- Litigios urbanísticos pendientes entre los propietarios.
- Estructura de la propiedad. El desarrollo de un suelo sin un propietario

mayoritario que tire de la gestión urbanística, produce plazos más largos.

### *Plazos de ejecución de la urbanización*

Una vez aprobado el proyecto de urbanización y contratadas las obras, el tiempo de ejecución dependerá de la dificultad de la urbanización y de la superficie del ámbito a desarrollar. En ámbitos muy grandes, con proyecto de urbanización único, es habitual subdividirlo en Unidades de Ejecución que hace más posible el desarrollo del ámbito y la ejecución de la urbanización.

### *Plazos de la licencia de obras*

El plazo de licencia de obras depende fundamentalmente del municipio donde se encuentra situado el solar.

Para obtener la Licencia de Obras e iniciar la construcción no es preciso que la urbanización esté finalizada, por lo que estos plazos se pueden solapar.

Una vez obtenida la Licencia de Obras, y entregado el Proyecto de Ejecución en el Ayuntamiento<sup>6</sup>, se pueden iniciar las obras<sup>7</sup>.

### *Reparto de ingresos y gastos*

La distribución de los ingresos y los gastos a lo largo del proceso de la promoción, es determinante en el valor del suelo, en especial los plazos de ingresos por ventas. Debe realizarse para una promoción estándar, en unas condiciones normales de desarrollo y sin ser demasiado optimista en las previsiones de las ventas.

<sup>6</sup> Es requisito imprescindible para iniciar las obras, ya que la Licencia de Obras se obtiene con el Proyecto básico, pero condicionada para el inicio de las obras a la presentación del Proyecto de Ejecución.

<sup>7</sup> No se obtendrá la Licencia de primera ocupación del edificio, sin la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización.

Lo que hay que plantear es en qué plazo se puede absorber la oferta, teniendo en cuenta el área de influencia de esa oferta y la población afectada.

### *El tipo de actualización en el método residual dinámico*

Podemos considerar como tipo de actualización y dada la imposibilidad de obtener un valor objetivo siguiendo el procedimiento que establece la Orden ECO, aquel que hace que el valor del suelo por el procedimiento estático y dinámico sea el mismo, considerando unos plazos normales de desarrollo.

En los ejemplos anteriores, obtuvimos el valor unitario por el método residual estático, tanto según el RD1020, 690 €/m<sup>2</sup>, como según la Orden ECO, 707 €/m<sup>2</sup>, el valor medio de los dos será:

$$\text{Valor} = \frac{(690 + 707)}{2} = 698,50 \text{ €/m}^2$$

Si consideramos un plazo de desarrollo total de 3 años, habitual para los suelos finalistas y considerando la no existencia de gestión urbanística pendiente y plazos probables para obtener la licencia, realizar la construcción y la comercialización del edificio terminado, podemos calcular el tipo de actualización como aquel que utilizando tanto el método estático como el dinámico, hace que esos valores sean similares.

Hay que tener en cuenta que al trabajar en valores unitarios no consideramos el volumen de la inversión que es la variable determinante del valor del solar y que consideraremos posteriormente.

Introducimos los valores en una hoja de cálculo y, obtenemos el cuadro 4.

En este caso el resultado es del 14,55%, que es el tipo de actualización que hace que el valor unitario obtenido por el método

residual estático, se igual con el valor que se obtiene por el método residual estático considerando un desarrollo sin riesgo.

### *Los ingresos por ventas*

Esta cuestión es la más difícil de resolver.

Podemos hacer 2 planteamientos:

1. Iniciar la construcción y establecer un criterio de ventas.
2. Desarrollar la promoción por fases, que es el criterio que más se ajusta a la realidad. En este caso cada fase representaría el número de viviendas más probable que pueden ser comercializadas en 3 años, es decir asimilamos cada fase a un suelo sin riesgo que se puede desarrollar por el procedimiento dinámico.

Esta es la base de la simplificación el método residual dinámico que se propone.

### *Simplificación matemática del método residual dinámico*

La simplificación matemática del método residual dinámico que se propone para del cálculo del valor del suelo con riesgo medio o alto, queda justificado para eliminar el realmente complejo y tedioso trabajo de la asignación de flujos de caja en el procedimiento dinámico. Este proceso, en demasiadas ocasiones arroja errores importantes tanto conceptuales como de procedimiento y cálculo, que dan lugar a un resultado erróneo.

Con la utilización de una fórmula simplificada que incluya los valores de los flujos de caja de forma estandarizada, el análisis sobre la bondad del valor obtenido, queda reducido a muchas menos variables y permite comprobar si las hipótesis consideradas por el valorador son adecuadas o no, sin perderse en complicadas hojas de cálculo.

Cuadro 4

	Periodos parciales	Años		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
	Periodos acumulados			0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
Plazos	Plazo Suelo Finalista	0,00		Licencia		Construcción			
				Gastos de construcción					
				Gastos de promoción					
	Gastos Pendientes Planeamiento	0,00 €		Gastos financieros					
				Comercialización					
				Ventas - Ingresos					
Flujos de caja	Coste Construcción	700 €	-700 €			-280 €	-210 €	-210 €	
						40%	30%	30%	
	Gastos Construcción	15%	-105 €	-11 €	-63 €	-11 €	-11 €	-11 €	
				10%	60%	10%	10%	10%	
	Gastos Promoción	3,00%	-63 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-10 €	-10 €
				17%	17%	17%	17%	16%	16%
	Gastos Financieros	4,50%	-95 €	-9 €	-9 €	-14 €	-19 €	-19 €	-24 €
				10%	10%	15%	20%	20%	25%
	Comercialización	3,00%	-63 €			-9 €	-16 €	-19 €	-19 €
	Ingresos Ventas		2.100 €			210 €	389 €	578 €	924 €
Porcentaje Ingresos					10%	19%	28%	44%	
Porcentaje Ingresos Ventas					15%	25%	30%	30%	
Flujos caja		0 €	-31 €	-83 €	-115 €	123 €	309 €	871 €	
Flujos caja - Actualizados		0 €	-29 €	-73 €	-94 €	93 €	220 €	580 €	
Valores	Tasa Real	VAN		Fase I				698 €	
	14,55%	698,50 €		Superficie				100%	
				Valor Fase				698 €	

Además, al utilizar una fórmula directa para obtener el valor, es posible plantear las distintas hipótesis de desarrollo de forma muy rápida.

### Antecedentes de simplificación del suelo por el método residual dinámico

Existen varios antecedentes sobre esta idea de simplificar el método residual dinámico,

que se han concretado principalmente en dos estudios, uno del profesor Luis José Silván Martínez y otro de Miguel Angel Martínez Iranzo<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Tasaciones mercantiles, hipotecarias, catastrales y de mercado. Tasaciones periciales contradictorias. Peritaciones Judiciales. SILVÁN MARTÍNEZ, José Luis. Editorial Munilla-Leira, 1977, p. 61.

Valoración del suelo. Método Residual Dinámico. MARTÍNEZ IRANZO, Miguel Angel. Revista CT Catastro n.º 47, año 2003, pp. 93-120.

En ambos estudios, el procedimiento de la simplificación es el mismo, ya que Miguel Angel Martínez Iranzo profundiza y desarrolla la teoría de José Luis Silván Martínez que por primera vez la plantea en el año 1997.

Este procedimiento parte de la hipótesis de considerar concentrados todos los ingresos en un único periodo y de igual manera los gastos, de tal forma que:

- Todos los ingresos que se producen en cada uno de los periodos, se sustituyen por un Ingreso total que se produce en un momento estimado.
- Todos los gastos que se producen en cada uno de los periodos, se sustituyen por un Gasto total que se produce en un momento estimado.
- El momento que se considera en ambos casos se calcula matemáticamente y se corresponde con el centro de gravedad de la figura geométrica que queda definida por el eje de coordenadas y los ingresos y/o gastos.

Resultando la ecuación matemática siguiente:

$$F = \frac{\sum I}{(1+i)^{nl}} + \frac{\sum G}{(1+i)^{nG}}$$

Siendo:

- F = Valor del suelo.
- $\sum I$  = Suma de todos los ingresos.
- $\sum G$  = Suma de todos los gastos.
- i = Tasa de actualización.
- nl = Año en el que se concentran todos los ingresos.
- nG = Año en el que se concentran todos los gastos.

### Planteamiento de la teoría de la simplificación

La teoría que se plantea en este estudio sobre el desarrollo de un método residual

dinámico simplificado se fundamenta en dos hipótesis:

1. **Todo suelo en desarrollo, en un determinado momento llega a finalista.** En base a esta hipótesis podemos plantear lo que vale el suelo como finalista y una vez obtenido este valor (método residual estático), proceder a su actualización.

2. **Un ámbito grande se comercializa por fases.** Con esta hipótesis, lo que se considera es que el desarrollo, construcción y comercialización, de un suelo ya finalista, cuya capacidad por volumen no puede absorber la demanda en un corto espacio de tiempo, realiza su desarrollo por fases y cada una de las fases debe tener el tamaño suficiente para poder considerar que se trata de un suelo con riesgo bajo, y por lo tanto cada una de las fases es un suelo de volumen medio y finalista y se puede calcular su valor por el método residual estático.

Este planteamiento, en el que hay que hacer algunas matizaciones que se exponen a continuación, tiene muchas ventajas y también algún inconveniente:

Las principales ventajas son:

- **El valor se obtiene rápidamente.** Introduciendo las hipótesis consideradas en la formula, se puede obtener el valor del suelo y todas sus posibles opciones en muy poco tiempo y sin tener que realizar cada vez un reparto de flujos de caja.
- **Las variables que utiliza son pocas y fundamentales.** Esto permite poder comparar los distintos valores de un mismo suelo, en función de las hipótesis que establece el valorador y no en función de una distribución de los flujos de caja que supone una tarea altamente engorrosa.
- **Aporta claridad a las hipótesis consideradas.** Las hipótesis consideradas para obtener el valor, quedan mucho mas fundamentadas y claras, sin tener que obtenerlas a través de una distri-

bución de flujos de caja en muchos casos indescifrables.

El principal inconveniente es:

- **Rigidez en el planteamiento de las ventas.** Para que pueda utilizarse la expresión matemática con la que concluye el artículo, es preciso que todas las fases sean iguales, ya que es donde se obtiene la simplificación, y por tanto la distribución de gastos e ingresos tienen que ser iguales en todas las fases al desarrollarse en el mismo plazo. No obstante si las fases son distintas no puede utilizarse la expresión matemática, pero si el concepto de actualización de las fases de suelo finalista, con distintos valores y distintos plazos, pero igualmente simplifica mucho el método residual dinámico.

## **Desarrollo de la teoría de la simplificación**

### *Valor de suelo finalista*

El valor del suelo finalista puede obtenerse por cualquiera de los métodos que hemos expuesto anteriormente.

### *Plazo de desarrollo para suelo finalista*

El plazo de desarrollo para suelo finalista lo establece el valorador y debe considerarse finalizado, cuando el suelo está en condiciones de “solicitar licencia”, circunstancia esta que puede darse antes de haber finalizado el proyecto de urbanización.

Es la variable que tiene más incertidumbre de todas y a su vez la que tiene más influencia en el valor, por lo que podemos afirmar que “la clave del valor esta en el plazo de desarrollo considerado”.

A diferencia del plazo que se considera en el método residual dinámico con flujos

de caja, que se inicia en la fecha de la valoración y finalizada con la finalización de la comercialización, este plazo se inicia en la fecha de valoración, pero finaliza cuando el suelo llega a finalista y se puede solicitar licencia e iniciar la construcción y comercialización.

En aquellos suelos que son finalistas, pero que por sus características, normalmente de gran volumen y/o difícil comercialización, también se puede utilizar este procedimiento simplificado, considerando como el plazo para suelo finalista igual a cero.

### *Los gastos de gestión y urbanización*

Los gastos de gestión y urbanización, son específicos para cada suelo y su cuantía debe determinarse de forma individual, si es importante tener en cuenta que el valor que se obtiene es el de repercusión, por lo que hay que dividir su valor total en € por los m<sup>2</sup> edificables y no por la superficie del ámbito.

Con respecto a su distribución y evitando hacer un reparto de flujos de caja, pueden plantearse al inicio de la valoración, es decir en el momento cero, con lo que obtendremos su valor ligeramente más alto del suelo, que quedará compensado por la incertidumbre de su valor definitivo o si se prefiere y teniendo en cuenta que los costes de urbanización son los más altos, puede plantarse a la mitad del plazo de desarrollo o dos años antes de llegar el suelo a finalista.

De todas estas opciones, debe elegirse la que más se adapte el suelo específico que se está valorando, si los plazos y/o costes se ajustan mucho a lo real, se puede también ajustar también estos plazos pero si se corresponden con “los más probables” una buena opción es considerarlos en el momento de la valoración teniendo en cuenta el principio de prudencia.

### **Determinación del número de fases y su plazo de desarrollo**

Una fase se define como “el volumen máximo que se puede comercializar a la vez”, así, si tenemos un suelo para construir 200 viviendas la pregunta que nos tenemos que hacer es ¿Cuántas viviendas pueden ser absorbidas por el mercado a la vez?, es decir desarrollando una promoción, si la respuesta es que se pueden comercializar a la vez 50 viviendas, dividimos el número total de viviendas entre el número máximo que se pueden comercializar a la vez y se obtiene 4 fases.

El planteamiento que se hace es que en cada fase se desarrolla en 3 años, es decir que en el caso anterior cada 3 años se van a vender 50 viviendas iniciándose el proceso de construcción y comercialización y por lo tanto para el desarrollo total de este suelo el plazo será de:

$$3 \text{ años} \times 4 \text{ fases} = 12 \text{ años.}$$

Pero las fases también se pueden superponer es decir que podemos considerar que se solapan, que se inicia una fase y antes de finalizarla se puede iniciar la siguiente, en este caso el plazo de desarrollo de cada fase puede ser de 2 años o de 2,5 años, en esta fórmula valen los decimales, pero el intervalo razonable debe ser entre 2 a 3 años cada fase. En el caso de 2 años, el plazo de desarrollo sería:

$$2 \text{ años} \times 4 \text{ fases} = 8 \text{ años.}$$

Así que, en el ejemplo anterior el plazo en el que nos estamos moviendo es entre 12 a 8 años, teniendo en cuenta que es el plazo desde suelo finalista así que habrá que sumar el plazo desde la valoración hasta que el suelo llega a finalista.

¿Es mucho? ¿Es poco?, lo decide el valorador, modificando el número de fases y el plazo de desarrollo de cada fase, pero sin olvidar la cuestión que se plantea

al principio de este apartado ¿Cuántas viviendas pueden ser absorbidas por el mercado a la vez?, su contestación nos dará las pautas a seguir.

### **Casos especiales de aplicación del método simplificado**

#### **Suelos pequeños en desarrollo (una única fase)**

En este caso el procedimiento es el mismo que en el método general, teniendo en cuenta que el número de fases es 1 y lo que se obtiene es la actualización del valor del suelo finalista.

#### **Suelos grandes finalistas (varias fases)**

En este caso el procedimiento es el mismo que en el método general, teniendo en cuenta que:

- Plazo de desarrollo = 0.
- Gastos de gestión y urbanización = 0.

El resto del planteamiento y su desarrollo es exactamente igual que el procedimiento general.

### **El procedimiento matemático del cálculo del valor simplificado**

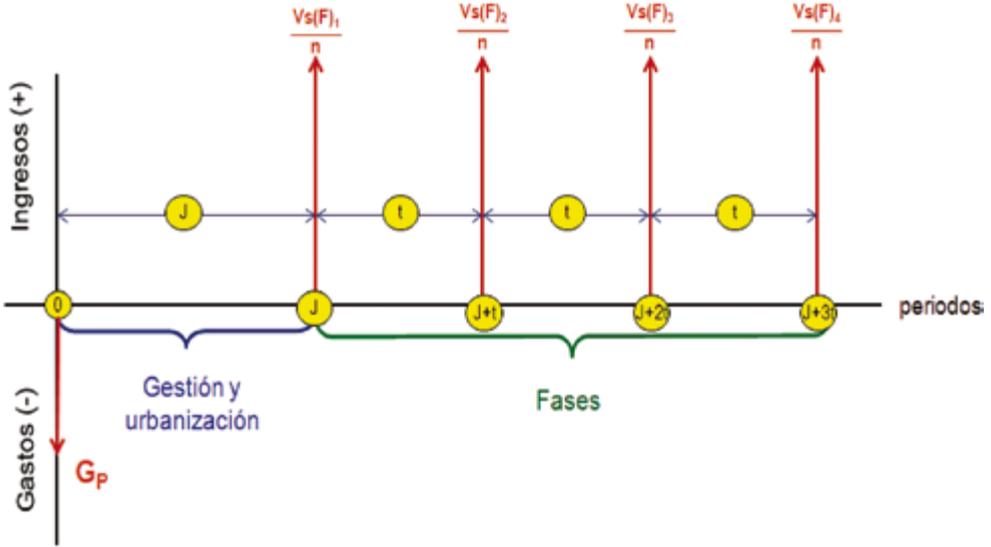
El procedimiento matemático que se desarrolla, se presenta en la figura 2.

Este esquema representa la distribución simplificada de los flujos de caja de un suelo en desarrollo que tiene unos gastos pendientes, un plazo de gestión y urbanización para llegar a finalista y una vez que el suelo llega a finalista, se comercializa por fases.

#### **Variables**

$G_p$  = Gastos pendientes de desarrollo (gestión + urbanización). En este caso si-

Figura 2



tados en el momento cero, pero pueden desplazarse a  $J/2$  situándolo en el centro o desglosando los de gestión y los de urbanización y situando cada uno en el momento que se producen.

$V_s(F)$  = Valor de suelo finalista, calculado por el procedimiento estático. Al considerar todas las fases iguales:

$$V_s(F)_1 = V_s(F)_2 = V_s(F)_3 = \dots = V_s(F)_n$$

$j$  = plazo pendiente para suelo finalista.

$n$  = n.º de fases en que se divide el suelo. Cada fase se corresponde con el n.º de unidades que se pueden comercializar conjuntamente considerando un periodo de desarrollo de cada fase, (inicio + construcción + comercialización) entre 2 y 3 años.

$t$  = periodo de desarrollo de cada fase en años.  $3 \geq t \geq 2$ .

Si consideramos un tipo de actualización real =  $r$ , el valor de este suelo será:

$$V_s(D) = -G_p + \frac{V_s(F)}{(1+r)^{j+0t}} + \frac{V_s(F)}{(1+r)^{j+1t}} + \dots + \frac{V_s(F)}{(1+r)^{j+(n-1)t}}$$

Hay que tener en cuenta en esta expresión que al haber trasladado el origen al momento  $j$ , la primera fase se sitúa en el momento 0 y por tanto la última fase en el momento  $n-1$ , al que naturalmente hay que sumar  $j$ .

Sacando factor común:

$$\frac{V_s(F)}{(1+r)^j} = \frac{V_s(F)}{n \times (1+r)^j}$$

Y siendo:

$$\frac{1}{(1+r)^{0t}} = 1$$

Obtenemos que:

$$V_s(D) = -G_p + \frac{V_s(F)}{n \times (1+r)^j} \times \left( 1 + \frac{1}{(1+r)^{1t}} + \dots + \frac{1}{(1+r)^{(n-1)t}} \right)$$

Siendo  $r$  el tipo de actualización real del suelo, definido como “la rentabilidad anual”, para poder simplificar la serie matemática secuencial es preciso transformar la rentabilidad anual por la rentabilidad en el periodo  $t$ , para transformar la rentabilidad anual a una rentabilidad superior al año, utilizamos la expresión:

$$(1 + r_{\text{periodo}})^1 = (1 + r_{\text{anual}})^{\text{periodo}}$$

Despejando la rentabilidad en un periodo  $p$  superior a un año, obtenemos:

$$r_{\text{periodo}} = (1 + r_{\text{anual}})^{\text{periodo}} - 1$$

De tal forma, que si la rentabilidad a 1 año es del 15%, la rentabilidad a 3 años es el 59,09%. Esta rentabilidad es superior a la que se obtiene al multiplicar la rentabilidad anual por el número de periodos y no es válida esta simplificación, ya que obtenemos una rentabilidad inferior y por tanto un valor del suelo superior.

Si, en la ecuación general, sustituimos la rentabilidad anual  $r$ , por la rentabilidad durante el periodo  $t$ , que llamaremos  $r_t$ , la ecuación que resulta es:

$$Vs(D) = -Gp + \frac{Vs(F)}{n \times (1+r)^j} \times \left(1 + \frac{1}{(1+r_t)^1} + \dots + \frac{1}{(1+r_t)^{(n-1)}}\right)$$

En esta ecuación, se puede utilizar la simplificación matemática de series secuenciales con el numerador y el denominador constante y el exponencial progresivo con incrementos igual a la unidad, quedando la siguiente fórmula:

$$Vs(D) = -Gp + \frac{Vs(F)}{n \times (1+r)^j} \times \left(1 + \frac{(1+r_t)^{n-1} - 1}{(1+r_t)^{n-1} \times r_t}\right)$$

Que es la ecuación matemática que da el valor del suelo por el procedimiento dinámico, que se ha explicado en este estudio<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Fórmula registrada en el Registro de la Propiedad Intelectual con el número 16/2014/5494.

Siendo:

$Vs(D)$  = Valor del suelo por el método dinámico.

$Gp$  = Gastos pendientes de desarrollo (gestión + urbanización).

$Vs(F)$  = Valor de suelo finalista, calculado por el procedimiento estático.

$j$  = plazo pendiente para suelo finalista.

$n$  = n.º de fases en que se divide el suelo. Cada fase se corresponde con el n.º de unidades que se pueden comercializar conjuntamente considerando un plazo para cada fase mínimo de 2 años y máximo de 3 años.

$t$  = tiempo de desarrollo de las fases en años.  $3 \geq k \geq 2$ .

$r$  = Tipo de actualización real anual considerado para el suelo.

$r_t$  = Tipo de actualización real acumulado de las fases, siendo  $r_t = (1 + r)^t - 1$ .

### Aplicación del método residual dinámico simplificado al caso en estudio

Los datos que tenemos que considerar son los siguientes:

- **Cálculo de los gastos pendientes de desarrollo.** En este caso el suelo se encuentra totalmente urbanizado y sin gastos pendientes por lo que su valor es 0 €.

- **Valor del suelo finalista por el procedimiento estático.** Podemos dar por válido tanto el obtenido por el RD 1020 de la normativa catastral (690 €/m<sup>2</sup>) como según la Orden ECO de la normativa para garantías (707 €/m<sup>2</sup>), como el valor medio de los dos. Al obtener el tipo de actualización partiendo del valor medio de los dos, vamos a considerar este valor como el del suelo finalista.

Valor del suelo finalista = 698,50 €/m<sup>2</sup>

- **Plazo pendiente para suelo finalista.** El suelo ya es finalista, no hay plazo pendiente de gestión por lo que en este caso  $j = 0$ .

•  $n = n.^{\circ}$  de fases en que se divide el suelo. Cada fase se corresponde con el  $n.^{\circ}$  de unidades que se pueden comercializar conjuntamente.

Consideramos que se pueden vender 50 viviendas cada tres años, por lo que se divide en 4 fases.

200 viviendas / 50 viviendas en 3 años =  
4 fases.

•  $k =$  periodo de desarrollo de cada fase en años.  $3 \geq k \geq 2$ . Consideramos un desarrollo de cada fase en 3 años. En este caso por tanto, el plazo total de desarrollo de este suelo desde su compra hasta el último ingreso por ventas es de 12 años.

•  $r =$  Tipo de actualización real considerado para el suelo. Calculado en apartados anteriores consideramos un tipo de actualización real del 14,55%.

•  $r_k =$  Tipo de actualización real de las fases.

Consideramos el mismo tipo de actualización para las fases que para el suelo

Valor del suelo por el procedimiento residual dinámico simplificado.

$$V_s(D) = -Gp + V_s(F) x \left( 1 + \frac{(1+r_k)^{n-1} - 1}{(1+r_k)^{n-1} x r_k} \right) x \left( \frac{1}{(1+r)^j x n} \right)$$

$$r_k = (1+r)^k - 1$$

$$r_k = ((1 + 14,55\%)^3 - 1) x 100 = 50,31\%$$

$$V_s(D) = 0 + 698,50 x \left( 1 + \frac{(1 + 50,31\%)^3 - 1}{(1 + 50,31\%)^3 x 50,31\%} \right) x$$

$$x \left( \frac{1}{(1 + 14,55\%)^0 x 4} \right)$$

$$V_s(D) = 419,57 \text{ €/m}^2$$

$$V_s = 419,57 \text{ €/m}^2 x 13.680 \text{ m}^2 = 5.739.717\text{€}$$

$$V_s = 5.739.717\text{€}$$

Este valor supone una minoración del obtenido por el método estático del 60%, calculado de forma matemática y por tanto sin hacer aproximaciones de minoraciones del valor un tanto arriesgadas.

## Comprobación de los valores obtenidos mediante flujos de caja

El valor del suelo finalista por el procedimiento dinámico, utilizando flujos de caja a la manera tradicional y con las mismas hipótesis consideradas en la fórmula directa, arroja los mismos valores por lo que podemos afirmar que la fórmula es válida y matemáticamente está bien calculada (cuadro 5).

El esquema presentado, es orientativo, cada valorador, dependiendo de la situación del suelo tendrá un desarrollo diferente, pero lo que es común para todos es que "el valor de un suelo con riesgo bajo, tiene que ser el mismo tanto si se utiliza el procedimiento estático como el procedimiento dinámico".

## Aplicación a suelos en desarrollo

Podemos considerar que el suelo anterior no es finalista y le queda pendiente un plazo de desarrollo de 2,5 años, con unos gastos pendientes de desarrollo de 25 €/m<sup>2</sup>, en este caso los variables diferenciadoras de el valor anterior serian:

$J =$  plazo de desarrollo, 2,5 años

$Gp =$  gastos de gestión, 25 €/m<sup>2</sup>

$r =$  Tipo de actualización hasta suelo finalista, 14,55% (el mismo que el aplicado durante el desarrollo de las fases.

Aplicando la fórmula obtenemos:

$$V_s(D) = -25 + 698,50 x \left( 1 + \frac{(1 + 50,31\%)^3 - 1}{(1 + 50,31\%)^3 x 50,31\%} \right) x$$

$$x \left( \frac{1}{(1 + 14,55\%)^{2,5} x 4} \right)$$

$$V_s(D) = -25 + 298,7181 = 273,72 \text{ €/m}^2$$

$$V_s = 273,72 \text{ €/m}^2 x 13.680 \text{ m}^2 = 3.744.463,31\text{€}$$

$$V_s = 3.744.463,31\text{€}$$

Mismo valor que se obtiene aplicando flujos de caja (Ver cuadro 6).

Cuadro 5

Periodos parciales	Años																																															
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50																																				
Periodos acumulados	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00	5,50	6,00	6,50	7,00	7,50	8,00	8,50	9,00	9,50	10,00	10,50	11,00	11,50	12,00																								
Plazos	Licencia		Construcción		Gastos de construcción		Licencia		Construcción		Gastos de construcción		Licencia		Construcción		Gastos de construcción		Licencia		Construcción		Gastos de construcción																									
	Gastos de promoción																																															
Gastos Pendientes Planificación	Gastos de promoción												Gastos de promoción																																			
	Gastos financieros												Gastos financieros																																			
Coste Construcción	Comercialización												Comercialización																																			
	Ventas - Ingresos												Ventas - Ingresos																																			
Gastos Construcción	-11 €	-63 €	10%	10%	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-63 €	10%	10%	10%	10%	10%	10%	-11 €	-63 €	10%	10%																								
Gastos Promoción	-11 €	-11 €	-11 €	-10 €	-10 €	-10 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-10 €	-10 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-10 €	-10 €	-10 €	-11 €	-11 €	-11 €	-11 €	-10 €																								
Gastos Financieros	-9 €	-9 €	10%	15%	-14 €	-19 €	-24 €	-9 €	-9 €	-14 €	-19 €	-24 €	-9 €	-9 €	-14 €	-19 €	-24 €	-9 €	-9 €	-14 €	-19 €	-24 €	-9 €	-24 €																								
Comercialización	10%	10%	15%	20%	20%	25%	10%	10%	15%	20%	20%	25%	10%	10%	15%	20%	20%	25%	10%	10%	15%	20%	20%																									
Ingresos Ventas	-9 €	-9 €	-16 €	-19 €	-19 €	-19 €	-9 €	-9 €	-16 €	-19 €	-19 €	-19 €	-9 €	-9 €	-16 €	-19 €	-19 €	-19 €	-9 €	-9 €	-16 €	-19 €	-19 €																									
Porcentaje Ingresos	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	924 €																									
Porcentaje Ingresos Ventas	10%	19%	28%	30%	30%	44%	10%	19%	28%	44%	44%	10%	19%	28%	44%	44%	44%	10%	19%	28%	44%	44%	44%																									
Flijos caja	0 €	-31 €	-83 €	-115 €	123 €	309 €	871 €	-31 €	-83 €	-115 €	123 €	309 €	871 €	-31 €	-83 €	-115 €	123 €	309 €	871 €	-31 €	-83 €	-115 €	123 €																									
Flijos caja - Actualizados	0 €	-29 €	-73 €	-94 €	93 €	220 €	580 €	-19 €	-48 €	-62 €	62 €	146 €	388 €	-13 €	-32 €	-41 €	41 €	97 €	257 €	-8 €	-21 €	-28 €	65 €																									
Valores	Fase 1												Fase 2												Fase 3												Fase 4											
	Superficie												Superficie												Superficie												Superficie											
14,55%	Valor Fase												Valor Fase												Valor Fase												Valor Fase											
	175 €												116 €												77 €												51 €											
	698 €												465 €												309 €												206 €											
	25%												25%												25%												25%											
	419 €												77 €												77 €												51 €											

Cuadro 6

Periodos parciales	Años																								
	3,00	3,50	4,00	4,50	5,00	5,50	6,00	6,50	7,00	7,50	8,00	8,50	9,00	9,50	10,00	10,50	11,00	11,50	12,00	12,50	13,00	13,50	14,00	14,50	
Periodos acumulados	Licencia		Construcción		Licencia		Construcción		Licencia		Construcción		Licencia		Construcción		Licencia		Construcción		Licencia		Construcción		
	Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción		Gastos de construcción
Plazos	Plazo Suelo Finalista	Gastos de promoción										Gastos de promoción													
		Gastos financieros					Comercialización					Gastos financieros					Comercialización								
Gastos Pendientes Planamiento	25 €	Ventas - Ingresos					Ventas - Ingresos					Ventas - Ingresos					Ventas - Ingresos								
		-280 €	-210 €	-210 €	-210 €	-210 €	-280 €	-210 €	-210 €	-210 €	-210 €	-280 €	-210 €	-210 €	-210 €	-210 €	-280 €	-210 €	-210 €	-210 €	-210 €	-210 €	-210 €	-210 €	-210 €
Coste Construcción	700 €	-700 €					-700 €					-700 €					-700 €								
		40%	30%	30%	30%	30%	40%	30%	30%	30%	30%	40%	30%	30%	30%	40%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Gastos Construcción	15%	-11 €					-11 €					-11 €					-11 €								
		60%	10%	10%	10%	10%	60%	10%	10%	10%	10%	60%	10%	10%	10%	60%	10%	10%	10%	10%	60%	10%	10%	10%	10%
Gastos Promoción	3,00%	-63 €					-63 €					-63 €					-63 €								
		17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%	17%
Gastos Financieros	4,50%	-95 €					-95 €					-95 €					-95 €								
		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Comercialización	3,00%	-63 €					-63 €					-63 €					-63 €								
		210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €
Ingresos Ventas	2.100 €	2.100 €					2.100 €					2.100 €					2.100 €								
		10%	19%	28%	44%	44%	10%	19%	28%	44%	44%	10%	19%	28%	44%	44%	10%	19%	28%	44%	44%	10%	19%	28%	44%
Porcentaje Ingresos Ventas		-25 €					-25 €					-25 €					-25 €								
		31 €	-83 €	-115 €	123 €	309 €	871 €	31 €	-83 €	-115 €	123 €	309 €	871 €	31 €	-83 €	-115 €	123 €	309 €	871 €	31 €	-83 €	-115 €	123 €	309 €	871 €
Flujos caja	-25 €	-25 €					-25 €					-25 €					-25 €								
		20 €	-52 €	-67 €	67 €	157 €	413 €	-14 €	-34 €	-44 €	44 €	104 €	275 €	-9 €	-23 €	-30 €	29 €	69 €	183 €	-6 €	-15 €	-20 €	20 €	46 €	122 €
Flujos de caja	3,00%	-63 €					-63 €					-63 €					-63 €								
		210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €	924 €	210 €	389 €	578 €	924 €
Tasa Real	VAN	497 €					497 €					497 €					497 €								
		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Valores	14,55%	274 €					274 €					274 €					274 €								
		Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
		124 €					124 €					124 €					124 €								
		83 €					83 €					83 €					83 €								
		55 €					55 €					55 €					55 €								
		37 €					37 €					37 €					37 €								

## Conclusiones

1.º Si es posible una fórmula en la que se obtenga directamente el valor del suelo por el método residual dinámico, igual que se hace actualmente para el método residual estático.

$$Vs(D) = -Gp + Vs(F) \times \left(1 + \frac{(1+r_k)^{n-1} - 1}{(1+r_k)^{n-1} \times r_k}\right) \times \left(\frac{1}{(1+r)^j \times n}\right)$$

2.º Esta fórmula es válida tanto para suelos en desarrollo pendientes de gestión urbanística como para aquellos suelos que por su volumen no permiten utilizar el método estático, en este caso tanto el plazo a suelo finalista, como los gastos de gestión del planeamiento serían 0.

3.º La Aplicación de esta fórmula para suelos finalistas en los que por el volumen de la inversión obliga a incrementar el beneficio por el riesgo de la inversión para obtener su valor, permite de forma automática, obtener un valor justificado y mucho más fiable.

4.º Se propone una modificación para el procedimiento establecido en la Orden ECO en los siguientes términos:

- Debe establecerse una tasa de actualización real, máxima y mínima en función del uso que incluya las tres variables, tasa libre de riesgo, prima de riesgo e inflación esperada.
- Debe modificarse la aplicación de los flujos de caja cuando el suelo llegue a finalista estableciendo variables referidas a la absorción de la oferta relacionada con la población afectada por la actuación, que deben justificarse.

## Bibliografía

AGUADO FERNÁNDEZ, DOLORES. Valores catastrales revisados y su relación con el valor de mercado. Revista Catastro 25-26. Ministerio de Economía y Hacienda.

AGUADO FERNÁNDEZ, DOLORES. Análisis de la normativa de valoración catastral. Nuevo enfoque en su aplicación en la elaboración de ponencias de valores. Revista Catastro 29-30. Ministerio de Economía y Hacienda.

ALCÁZAR SILVELA, C. y OTROS. Introducción a la promoción inmobiliaria. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

ANDREIS, PEDRO De. Estimación y valoración de edificios. Manual práctico. Editorial Vecchi.

BERROCAL Y GÓMEZ DE AGÜERO, ENRIQUE. Tratado de evaluación de la propiedad urbana. Sucesores de N. Ramírez y Cía.

CEPI. Manual práctico de valoraciones y contratos tipo. CEPI.

CIDEP. Valoración de inmuebles (edificios, solares urbanos e industriales y fincas rústicas). Editorial Circe, S.A.

CLARK, C. Crecimiento demográfico y utilización del suelo. Editorial Alianza,

CLUSA, J. y BRETÓN, E. Valoración del suelo de las expropiaciones en actuaciones aisladas. Ayuntamiento de Madrid

FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, GERARDO ROGER. El régimen de valoraciones en la nueva Ley del suelo. La valoración del suelo rural y urbanizado. La tasación de las actuaciones en transformación. Ciudad y Territorio, n.º 152 153, paginas 401 a 418. Ministerio de Vivienda.

FERNÁNDEZ PIRLA, SANTIAGO. Valoraciones de bienes inmuebles. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de Arquitectos.

FERNÁNDEZ PIRLA, SANTIAGO. Valoraciones Administrativas y de Mercado del suelo y de las construcciones. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos.

FERRANDO CORELL, J. V. y MARQUÉS ROMERO, M. A. Valoraciones Inmobiliarias. Universidad Politécnica de Valencia.

GARCÍA ERVITI, FEDERICO. Compendio de Arquitectura Legal. Edición 2.006. Editorial Reverté.

GARCÍA ERVITI, FEDERICO. Las valoraciones en el nuevo régimen estatal de suelo. Revista Catastro, n.º 61, páginas de la 31 a la 47. Ministerio de Economía y Hacienda.

GARCÍA-AGULLÓ, MIGUEL ÁNGEL. El estudio de viabilidad de la promoción inmobiliaria.

- Editorial Cie Inversiones Editoriales Dossat 2000, SL.
- LLANO ELCID, ANTONIO. Valoraciones inmobiliarias. El manual práctico. Llano, ediciones inmobiliarias.
- MARTÍNEZ NÚÑEZ, MANUEL. Manual de evaluación de los solares y fincas urbanas. Editorial Carlos Bailly-Baillieri.
- MINER, JAVIER. Matemática financiera. Editorial Mc Graw Hill.
- MORAL GONZALEZ, JESÚS. Los bienes inmuebles. Aspectos jurídicos y económicos de su valoración. Editorial: Ariel Economía. Barcelona.
- ROCA CLADERA, JOSÉP. La estructura valores urbanos: un análisis teórico-empírico. Instituto de Estudios de Administración Local.
- ROCA CLADERA, JOSÉP. Manual de Valoraciones Inmobiliarias. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos.
- RODRÍGUEZ LOPEZ, JULIO. LEIRADO CAMPO, LUIS. y SAN MARTÍN CAMPO, IGNACIO. Precios de la vivienda en España 1985-1994. Incidencia del coste del suelo. Revista Catastro n.º 22. Ministerio de Economía y Hacienda.
- ROMERO COLUNGA, MANUEL. La valoración inmobiliaria. Editorial Aranzadi.
- SANTANDREU, POL. Matemática financiera. Editorial Gestión 2000.
- SILVÁN MARTÍNEZ, LUIS JOSÉ. Manual práctico de Promociones Inmobiliarias y Tasaciones de Mercado. Editorial Munilla-Lería
- SOLÍS DE BURGO, JOSÉ A. y CASTRO FUERTES, JUAN. Introducción a la valoración del suelo y edificios. Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla.
- TERMES, RAFAEL. Inversión y Coste de Capital. Manual de Finanzas. Editorial Mc. Graw Hill.
- VARIOS AUTORES. Tratado técnico-jurídico de la edificación y el urbanismo. Tomo V - Valoraciones inmobiliarias. Coordinadora y autora, GARRIDO-LESTACHE RODRIGUEZ, Elvira. Editorial Aranzadi.



# Una villa de realengo privilegiada. Belbimbre

Rafael Sánchez Domingo

Profesor titular de Historia del Derecho  
Universidad de Burgos

## Introducción

En virtud de las características y de la excepcionalidad de los datos recogidos en la documentación del Catastro de Ensenada, se obtiene una tipología de información que supera lo que es norma en un catastro. Las averiguaciones catastrales se iniciaron en la provincia de Burgos en 1750 y finalizaron en 1754. En octubre de 1749 se había designado Intendente de la provincia y, por tanto, máximo responsable de su catastración, a don Diego Manuel de Vera y Zúñiga, VII marqués de Espinardo, “*hombre lúcido, riguroso, duro, sistemático, indoblegable, crítico y sin embargo, entrañable y muy cercano al pueblo, quien realizó su operación-piloto en Astudillo, pueblo hoy palentino, entonces burgalés*”<sup>1</sup>. La confec-

ción del catastro se hacía necesaria, pues, como afirma Domínguez Ortíz, “*la Dinastía borbónica encontró un imperio inmenso muy mal administrado y cuyo centro vital, Castilla, se había empobrecido terriblemente*”<sup>2</sup>.

Sabido es que la Instrucción anexa al Real Decreto de 10 de octubre de 1749, que inicia la ejecución del catastro, ordenaba elaborar una relación de lo que en cada pueblo hubiere de “*rentas o empleos enajenados, explicando si fue por servicio pe- cuniario u otro motivo, de cuánto fue, cuánto*

---

da. Magna averiguación fiscal para alivio de los Vasallos y mejor conocimiento de los Reinos (1749-1756). Oña 1752. Madrid, Dirección General del Catastro, 2010, p. 48.

<sup>2</sup> Antonio DOMÍNGUEZ ORTÍZ: “El Catastro de Ensenada en su circunstancia”, en I. DURÁN BOO, I y C. CAMARERO BULLÓN (dir.): *El Catastro de Ensenada. Magna averiguación fiscal para alivio de los Vasallos y mejor conocimiento de los Reinos, 1749-1756*. Madrid, Ministerio de Hacienda, 2002, p. 24.

---

<sup>1</sup> Concepción CAMARERO BULLÓN: “La documentación catastral de Oña y Tamayo”, en *El Catastro de Ensenada*

produce [...] y quanto conduzca a la más clara y distinta inteligencia”<sup>3</sup>. Ahora bien, era imprescindible confeccionar una relación de lo que hubiere en cada pueblo de rentas o empleos enajenados, lo que dio lugar al *Libro de lo enajenado*, que no debía comprender más enajenaciones que las procedentes de la Corona<sup>4</sup>, de lo que se infiere que los bienes, derechos y rentas enajenados eran de diverso carácter, desde territoriales a jurisdiccionales, desde oficios a beneficios, desde rentas reales a provinciales, y en abundantes casos, la participación de la Corona en los diezmos —tercias reales—<sup>5</sup>, lo que permitió conocer la situación jurídica de las algo más de 15.000 localidades que componían la Corona de Castilla.

En la villa de Belbimbre comenzaron la catastración el 13 de enero de 1753, dirigida por don José de Lazcano, juez subdelegado de Única contribución. Uno de los aspectos no siempre recogidos en los catastros es la condición de realengo o señorío de las localidades. No es este el caso del Catastro de Ensenada, que dedica a este tema la segunda pregunta del Interrogatorio de la letra A —que da lugar al documento denominado *Respuestas generales*— así como varias preguntas a conocer todo lo relacionado con los diezmos, y por ende, las tercias reales (tasa del diezmo y de las primicias, frutos sujetos a diezmación, volumen de productos diezmos, reparto entre los distintos perceptores (cabildos catedralicios, monasterios, bene-

ficiados, corona, etc.), derechos percibidos por el señorío, cuando existe, derechos de la corona, etc. En el caso de la localidad que aquí estudiamos, quienes contestan al interrogatorio dejan claro que la villa es realengo y no se señorío, como pretendió la casa de los Castro desde mediados del siglo XV. Ello es significativo de la importancia por clarificar la competencia jurisdiccional de las localidades y villas, pues de la exactitud de estos datos se infiere el cobro o enajenación de rentas que podrán pertenecer a la corona y no a un linaje o señor.

La documentación catastral de la villa de Belbimbre se encuentra completa, constando de dos volúmenes. El primero contiene los *Autos y diligencias, Respuestas generales, Libro de lo real de seglares y eclesiásticos* y *Libro de los cabezas de casa* también de seglares y eclesiásticos, denominados en el catastro burgalés *Libro mayor de la raíz y Libro de lo personal*, respectivamente. El segundo volumen contiene los *Memoriales de legos y de eclesiásticos*<sup>6</sup> (Fig. 1).

Los datos sobre Belbimbre que nos aporta el *Catastro* quedaron recogidos en los dos libros a que hemos referido, escritos a tinta, en castellano. En él se enumeran uno por uno los vecinos, sus casas, tierras propias o explotadas en régimen de arrendamiento, animales, molinos, oficios, arbolado, prados y distancias en varas, leguas y demás medidas de la época, linderos, calidades de la tierra y sus cosechas en arrobas o fanegas y celemines, las rentas que ganan o satisfacen por cada labor, tierra, casa o animal, lo que vale cada especie de grano, queso, legumbre o miel, especies de ganado existentes en la localidad: yeguas, potros, vacas, novillos, novillas, ovejas, carneros, borros y borras, así como la utilidad, calculada en reales de vellón, que produce cada especie anualmente. A lo largo de las cuarenta preguntas de que consta el *Interrogatorio* de la letra A

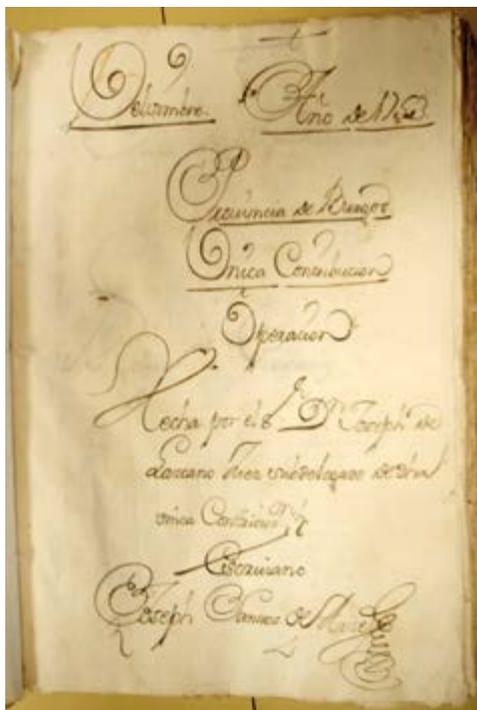
<sup>3</sup> Concepción CAMARERO BULLÓN y Miguel C. VIVANCOS: “Con ‘letras antiguas y en latín’: La copia de privilegios antiguos en el Catastro de Ensenada”, en J. MARTÍNEZ MILLÁN, C. CAMARERO BULLÓN, M. LUZZI TRAFICANTE (COORDS.): *La Corte de Los Borbones: crisis del estado cortesano*, vol. I, Madrid, Polifemo 2013, p. 3.

<sup>4</sup> Concepción CAMARERO BULLÓN: *Claves normativas para la interpretación geográfica del Catastro de Ensenada*, Madrid, Universidad Autónoma de Madrid, 1987, vol. 3, pp. 101-139. Cit. Concepción CAMARERO BULLÓN y Miguel C. VIVANCOS: “Con letras antiguas y en latín...”, p. 3.

<sup>5</sup> Concepción CAMARERO BULLÓN y Miguel C. VIVANCOS: “Con letras antiguas y en latín...”, p. 4.

<sup>6</sup> Archivo de la Diputación de Burgos (ADBU), Catastro de Ensenada, libros 268 y 269.

Figura 1



nos informa de la extensión del señorío de esta villa realenga. Respecto a los diezmos de los frutos que están obligados a pagar a la Iglesia los vecinos de Belbimbre “son de cada género y especie de diez uno, excepto los de Huelgas, Cartuja y Beneficiales, no estando arrendados”<sup>7</sup>. Estos frutos se dividían en tres tercios, a partes iguales, llevándose una de ellas el beneficiado de la villa, la otra el monasterio de la Cartuja, y las dos partes de la restante su Magestad el Rey, y en su nombre, el concejo de la villa “y la otra parte, que es el noveno de todas, la Iglesia parroquial”<sup>8</sup>. Se especificó que en la villa de Belbimbre “no hay empleo alguno enajenado de la real

Corona porque todo se paga a Su Magestad como dueño absoluto que es de todos”<sup>9</sup>. Igualmente se especifican los propietarios de la villa con su correspondientes posesiones, principalmente las del Conde de Castro y familiares, el concejo de la villa y concejos limítrofes, así como la relación de tierras pertenecientes a eclesiásticos, beneficiados, cofradías, cabildos y capellanes.

En el presente estudio se aborda la historia de Belbimbre, villa a la que venimos refiriendo, situada al este de la actual provincia de Burgos, casi lindante con la provincia de Palencia, desde el siglo XII en que recibe un fuero real, su conformación y vertebración como alfoz y su incardinación en el linaje de los Manrique a mediados del siglo XV, lo que daría lugar a dilatados y costosos procesos ante la Real Chancillería de Valladolid por parte de los condes de Castro quienes reivindicaban el señorío jurisdiccional de la villa.

La villa de Belbimbre recibió un fuero otorgado por el monarca Alfonso VIII el 18 de junio de 1187. El monarca concedió el fuero a una villa realenga de Burgos. Se trata de un fuero breve otorgado a este lugar y sus cuatro aldeas: Villalbín, Muñón, Villazopeque y Telloluengo<sup>10</sup>. No sólo se concede el fuero a la villa de Belbimbre, también se proyecta la carta foral a sus cuatro aldeas, que constituían barrios integrados en la villa, de manera que tanto los vecinos de las cuatro aldeas, como los integrantes de la villa disfrutarán del mismo privilegio real.

En el territorio proyectaba su señorío la casa de Castro, debido a que tenían su casa fuerte en Castrojeriz. Inicia la casa con Don Gutierre Fernández de Castro, hijo de Fernando Ruiz, señor de Castrojeriz y de

<sup>9</sup> *Ibidem*, f.º 14v.

<sup>10</sup> Ana M.ª BARRERO GARCÍA y M.ª LUZ ALONSO MARTÍN: *Textos de Derecho local español en la Edad Media. Catálogo de fueros y costums municipales*. Madrid, CSIC, 1989, p. 148; Julio GONZÁLEZ: *El reino de Castilla en la época de Alfonso VIII*, Madrid, CSIC, 1960, t. II, doc. n.º 476, pp. 817-820.

<sup>7</sup> ADBU, Catastro Ensenada, libro 268. Belbimbre. *Respuestas generales*, f.º 12v.

<sup>8</sup> *Ibidem*, f.º 12v.

María Ansúrez, hermana del señor de Valladolid e hija de la casa de Carrión<sup>11</sup>. Entró en la escolta real con el apoyo del linaje de los Ansúrez y en 1126 prestó obediencia al Emperador, quien llegó a confiarle la crianza del infante Don Sancho<sup>12</sup>. El año 1139 el obispo de Burgos le donó el monasterio benedictino femenino de San Salvador del Moral a cambio de una heredad y en este monasterio tuvieron destino varias hederales del linaje de los Castro<sup>13</sup>.

El año 1434, el linaje de los Manrique, comenzó a cosechar éxitos marciales<sup>14</sup>. Los Reyes Católicos, estando en el sitio de Málaga el 22 de julio de 1487, otorgaron facultad a Gómez Manrique, y una vez nombrado de su Consejo y Corregidor de Toledo, y le dieron licencia para fundar un mayorazgo con todos sus bienes y villas en la persona de Doña Ana Manrique, su hija, con sus vínculos, cláusulas y llamamientos que por bien tuviese, y después de fundado le pudiese revocar, alterar, añadir o quitar<sup>15</sup>. La hija de Gómez Manrique, Doña Ana María, al enviudar, profesó en el monasterio de Santa Clara de Calabazanos, donde se situó un juro de heredad por voluntad de la esposa de Don Gómez, Juan de Mendoza<sup>16</sup>. Don Gómez dejó como usufructuaria de todos sus bienes a su esposa, instituyendo heredera universal de sus bienes a su nieta, Doña Ana Manrique, quien profesó en el monasterio de Santo Domingo el Real de Toledo, encomendándola que, una vez falleciera Doña Juana de Mendoza, su abuela, heredara todos los bienes muebles y semovientes, y que la suceda en sus villas y lugares de Belbimbre,

Villazopeque, Cordovilla y Matanza, con la jurisdicción civil y criminal de dichas villas y de los lugares de su alfoz, junto con las rentas, casas, heredades, términos, prados, pastos o aguas, mas los doscientos maravedíes de juros que tenían situados en dichos lugares y con la fortaleza de Cordovilla más los 700 maravedís de juro que tenían situados en la alcavala del vino de Aranda<sup>17</sup>. La hija de Doña Ana consta con el título de II condesa de Castrojeriz, señora de Villazopeque, Belbimbre, Cordovilla y Matanza.

Se trata de la nieta de D. Gómez Manrique, que había fundado el mayorazgo de Belbimbre y Villazopeque. Su abuela, Doña Juana de Mendoza la había predispuesto para que contrajera matrimonio con un varón de la dinastía de los Manrique, afamados en el territorio. Y por ello se convirtió en marido de Doña Ana Manrique II, Don Rodrigo de Mendoza, segundo del nombre y tercer conde de Castrojeriz, Señor de las villas de Astudillo, Morón, Gormaz, Pinto, Montemayor, Requena, Almodóvar y Guidanos, Mayordomo mayor de los Reyes Juan II de Castilla y Enrique IV de Castilla, de este último fue ayo, así como alcaide del alcázar de Segovia<sup>18</sup>.

Situados en el primer cuarto del siglo XVI, Salazar y Castro nos confirma que existen ilustres memorias del conde Don Rodrigo en la guerra de las Comunidades y en los años posteriores entre 1524 y 1527, por el pleito y concierto que mantuvieron con la villa de Astudillo, el lugar de Beniniego y con Don Garcé Fernández Manrique III, Señor de las Amayuelas, sobre jurisdicción y aprovechamiento del lugar de Espinosa de Valdolmos<sup>19</sup>.

Con motivo de las Guerra de las Comunidades, en 1520, año en que se produce la distinción entre los Grandes y títulos castellanos, el conde Don Rodrigo “*quedó descubierto*”, mas no perdió del todo los

<sup>11</sup> Julio GONZÁLEZ: *El reino de Castilla...*, op. cit., t. II, p. 321.

<sup>12</sup> *Ibidem*, p. 323.

<sup>13</sup> *Ibidem*, p. 323. Vid. Luciano SERRANO: *Colección diplomática de San Salvador del Moral*. Valladolid, Cuesta, 1906, pp. XXX-XXXVIII.

<sup>14</sup> Luis DE SALAZAR Y CASTRO: *Historia genealógica de la Casa de Lara*, Madrid, Imprenta Real, t. II. 1697, p. 531.

<sup>15</sup> Luis DE SALAZAR Y CASTRO: *Historia genealógica...*, op. cit., p. 538.

<sup>16</sup> *Ibidem*.

<sup>17</sup> *Ibidem*.

<sup>18</sup> *Ibidem*, cap. IV, p. 550.

<sup>19</sup> *Ibidem*.

honores de la grandeza que disfrutaba su casa, y durante siglos atrás gozaron sus ascendientes, puesto que el emperador Carlos V le trataba con el título de “*primo*”, incluso por escrito, como a los Grandes y por esta razón este título lo han conservado todos sus sucesores, “*siendo el conde de Castro, los marqueses de Ayamonte y Villanueva de Varcarrota y el conde de Saldaña, primogénito del duque del Infantado, los únicos señores castellanos a quien se concede este honor sin ser Grandes*”<sup>20</sup>.

## El Alfoz de Burgos y la Villa de Belbimbre

La conformación y vertebración del alfoz de Burgos se concreta gracias a un privilegio dado por el rey Alfonso X el Sabio, confirmando la concesión efectuada el año 1073 a la ciudad de Burgos por Alfonso VI<sup>21</sup>. Las aldeas que son citadas en dicho privilegio sirvieron para la confección de un mapa del alfoz diseñado por López Mata<sup>22</sup>. Bonachía Hernando nos refiere sobre el alfoz de Burgos:

*“De forma bastante regular, dividido casi simétricamente por el río Arlanzón, presenta una reducida extensión: hay que tener en cuenta que el alfoz de Burgos ha adquirido entidad antes de los siglos XII y XIII, momento en que las nuevas circunstancias históricas —conquistada la frontera del Tajo—. Junto con la geografía, harán posible la constitución de los grandes y extensos concejos del sur del Duero”*<sup>23</sup>.

Las relaciones de dependencia entre el concejo de la ciudad y las aldeas de su alfoz no presentan diferencias sustanciales de las mantenidas en diversos concejos castellanos de la baja Edad Media, ahora bien, siendo uno de los grados de dependencia más significativos el económico, debido a la unificación de pesos y medidas<sup>24</sup>. Y será en el aspecto fiscal donde se pruebe de manera más directa el sometimiento de las aldeas a la ciudad, pues las aldeas contribuían al monarca con los servicios fiscales, máxime cuando la población era mayoritariamente pechera<sup>25</sup>. Por lo que respecta a las competencias de carácter jurisdiccional, Ruiz de la Peña afirma:

*“Desde el punto de vista jurídico-administrativo, el centro urbano y el alfoz constituyen una entidad unitaria de derecho público. (...) Pero en sus relaciones externas con otros concejos o con el primer superior —real o señorial— el del centro urbano absorbe por completo la personalidad de los existentes en el alfoz, y los compromisos contraídos por aquél vinculan a todos los habitantes, ya sean moradores en la ciudad o puebla o en las aldeas de su término”*<sup>26</sup>.

La competencia jurisdiccional en su vertiente civil y criminal era ejercida directamente por el concejo de Burgos, tal como consta en los libros del actas del concejo burgalés y en determinados casos, los cargos de responsabilidad que operaban en las

<sup>20</sup> *Ibidem*, p. 551.

<sup>21</sup> Archivo Municipal de Burgos (AMB) Secc. Hca., n.º 133 y 158. Cit. Juan Antonio BONACHÍA HERNANDO: *El concejo de Burgos en la baja Edad Media (1345-1426)*, Valladolid, Universidad de Valladolid, 1978, p. 30.

<sup>22</sup> Teófilo LÓPEZ MATA, “Estudio geográfico del alfoz de Burgos”, en *Boletín de la Institución Fernán González*, n.º 19 (1927), pp. 167-174. Cit. Juan Antonio BONACHÍA HERNANDO: *El concejo de Burgos...*, *op. cit.*, p. 30.

<sup>23</sup> Juan Antonio BONACHÍA HERNANDO: *El concejo de Burgos...*, *op. cit.*, p. 30. M.ª del Carmen CARLÉ: “Del

Concejo medieval castellano-leonés”, en *Instituto de Historia de España*, Buenos Aires, 1968, p. 167.

<sup>24</sup> Juan Antonio BONACHÍA HERNANDO: *El concejo de Burgos...*, *op. cit.*, p. 32.

<sup>25</sup> *Ibidem*.

<sup>26</sup> J. I. RUIZ DE LA PEÑA: “Notas para el estudio del municipio asturiano medieval (s. XIII-XIV)”, en *Actas del II Symposium de Historia de la Administración*, Madrid, Instituto de Estudios Administrativos, 1971, p. 268. Cit. Juan Antonio BONACHÍA HERNANDO: *El concejo de Burgos...*, *op. cit.*, p. 33.

diferentes aldeas del alfoz burgalés debían solicitar la venia del concejo urbano, por lo que se opera una doble tensión, que el concejo se niegue a renunciar a sus privilegios y prebendas sobre las aldeas y que las aldeas intenten evadirse de la centralización a que se ven sometidas por parte de la ciudad<sup>27</sup>. Sabemos que la villa de Belbimbre y sus cuatro aldeas habían sido donadas por Alfonso VIII y su esposa doña Leonor a doña Misol, abadesa del Monasterio de Las Huelgas, de la ciudad de Burgos el 1.º de junio de 1187, junto con otras heredades<sup>28</sup>.

Por lo que respecta al señorío burgalés, las aldeas del alfoz no eran las únicas que se encontraban sometidas a la jurisdicción de Burgos, pues hay una serie de villas, no inmersas en los límites geográficos del alfoz de Burgos, que por motivo de donación real, compra o intercambio, pasaron a depender de la jurisdicción de la ciudad. Es el caso de Lara, Barbadillo del Mercado, Villafranca Montes de Oca, Villadiego y Belbimbre, adquisición que se realiza mediante donación de Alfonso X en 1255<sup>29</sup>. Y el privilegio real contiene la concesión de estas villas con todos sus términos y pertenencias, permaneciendo sometidas al fuero de Burgos y a la autoridad de sus alcaldes<sup>30</sup>. Otras villas que pasaron al alfoz de Burgos por donación, compra o intercambio

fueron: Muñó, Briviesca, Miranda de Ebro, Pancorbo, Pampliega y Mazuela.

Entre 1255 y 1379, la ciudad de Burgos configuró su señorío sobre determinadas villas y aldeas, en ocasiones localizadas fuera de los límites geográficos del propio alfoz. “*La primera de estas fechas recuerda la donación realizada por el rey sabio a favor de la ciudad de los lugares de Lara, Barbadillo del Mercado, Villafranca Montes de Oca, Villadiego y Belbimbre. La segunda viene significada por la integración de Pancorbo*”<sup>31</sup>. Afirma el profesor Bonachía: “*A partir de ahí y durante el resto de la Edad Media, la ciudad ejerció su dominio sobre siete villas, cuyos territorios ocupaban tres espacios bastante bien definidos: Lara con su Tierra; Muñó con sus aldeas, Pampliega y Mazuela en el SW; Miranda de Ebro y sus lugares, junto Pancorbo, en el Norte, en una estratégica posición que permitía controlar dos pasos vitales en el camino que conducía hacia los puertos del Cantábrico*”<sup>32</sup>.

Pero una de las características que marcó la evolución del señorío burgalés durante el siglo XV fue, junto con la escasez de nuevas incorporaciones, por el despojo y pérdida de tres de sus castillos más significativos: Cellorigo, en el alfoz de Miranda, Lara y Muñó. Continúa Bonachía: “*el control frente a las usurpaciones nobiliarias frente a la tenencia de las alcaldías de estos tres castillos, cuya provisión señorial pertenecía al concejo burgalés, se erigió en una fuente inagotable de problemas y conflictos para la ciudad desde mediados del siglo XV y durante las primeras décadas del XVI*”<sup>33</sup>.

Pero el monarca Alfonso X el Sabio ya había privilegiado un poco antes a la ciudad de Burgos, con motivo del buen comporta-

<sup>27</sup> *Ibidem*, p. 33.

<sup>28</sup> 1187, junio, 1, Burgos. Alfonso VIII dona el monasterio de las Huelgas a la abadesa doña Misol y le dota con toda la heredad agrícola que le pertenece en Burgos, incluida la hacienda del lugar de Bembibre y del Barrio de Bembibre. AMH, leg. 1, n.º 5-A. Cit. A. RODRÍGUEZ LÓPEZ: *El Real Monasterio de las Huelgas...*, t. I, pp. 46-48; J.M. LIZOAIN: *Documentación del monasterio de las Huelgas de Burgos (1116-1230)*. Burgos, Garrido, 1985, n.º 30, pp. 19-23. Cit. Rafael SÁNCHEZ DOMINGO: *Historia de Isar Cámara de los Manrique*. Burgos, Diputación Provincial de Burgos, 2012, p. 22.

<sup>29</sup> AMB, Secc. Hca., n.º 135. Se trata de una donación confirmada posteriormente por Fernando IV, Sancho IV y otros monarcas de Castilla. Cit. Juan Antonio BONACHÍA HERNANDO: *El concejo de Burgos...*, *op. cit.*, p. 33.

<sup>30</sup> *Ibidem*, p. 34.

<sup>31</sup> Juan Antonio BONACHÍA HERNANDO: “Concejos, castillo y oligarquías: poder y señorío en territorio burgalés a fines de la Edad Media”, en *La Fortificación medieval en la Península Ibérica*. Aguilar de Campoo, Centro de Estudios del Románico, 2001, p. 71.

<sup>32</sup> *Ibidem*, p. 71.

<sup>33</sup> *Ibidem*.

miento del concejo burgalés con su padre, Fernando III el Santo y con él mismo, así como las razones sentimentales, pues en el monasterio de las Huelgas descansaban sus familiares, por ello el 22 de febrero de 1255, otorgaba un solemne privilegio a la ciudad de Burgos y declaraba:

*“Por ondrar la noble Cibdad de Burgos, que es cabeza de Castilla, et yace enterrado el rey noble e mucho ondrado, buen rey D. Alfonso, mio bisabuelo, e su mujer D.<sup>a</sup> Leonor, e la Reyna D.<sup>a</sup> Berenguela, mi abuela, et la Reyna D.<sup>a</sup> Beatriz, mi madre, et muchos otros de mio linage, et por seruicio que fizieron el conceio de Burgos a mio linaje, et señaladamente al muy noble et mucho ondrado el rey Fernando, mio padre al comienzo de su Reynar, et por seruicio que fizieron a mi ante que reposase et despues que yo regné”<sup>34</sup>.*

El monarca guardaba memoria del buen comportamiento de Burgos en momentos críticos del reinado de Fernando III, debido a este grato recuerdo que agradece y renueva, en virtud de gratitud por el comportamiento de Burgos durante el infancia del príncipe y al comienzo de su reinado<sup>35</sup>.

La ciudad de Burgos recibe a Belbimbre como término propio debido a la donación de Alfonso X el 18 de julio de 1255. Como hemos especificado, la villa de Belbimbre gozaba de fuero otorgado por el rey Alfonso VII de fecha 18 de junio de 1187, en un territorio estructurado alrededor de cuatro aldeas: Villalabín, Barrio de Muñó, Villazopeque y Telloluengo, además de seis lugares que a finales del siglo XII aparecen como despoblados: Cantarillos, San An-

drés, Henar, Quintallea, Torre y Zorita. En la actualidad se han despoblado dos más, Villalabín y Telloluengo. Se trata de un privilegio rodado por el que Alfonso X otorga a la ciudad de Burgos las villas de Lara, Barbadillo del Mercado, Villafranca Montes de Oca, Villadiego y Belbimbre, y concede a estos lugares el fuero de Burgos y otorga diversas exenciones, entre otras la de no pagar recujeje en Buniel y de Burgos a Palencia<sup>36</sup>. No se sabe si acaso existió, por parte del concejo de Burgos alguna contraprestación de carácter económico, pues el privilegio reza: *“... por fazer bien e mercet a todos los cibdadanos e a todos los moradores e a todo el pueblo de la muy noble cibdat de Burgos e por acrescentarles en sus bienes e en sus franquezas e en sus buenos fueros que les yo di e por muchos seruicios que fizieron al muy noble rey don Ferrando, mio padre, e a mi, e por onra de la cibdat de Burgos e en sus términos, Lara, Baruadiello de Mercado, Vilafranca de Monet Doca, Villadiego, Benbibre...”*<sup>37</sup>.

En el documento, otorgado por el monarca junto a su esposa Doña Berenguela e hijas (Berenguela y Beatriz), confieran que la donación la realizan para hacer bien y merced a todos los ciudadanos, moradores y pueblo de la muy noble ciudad de Burgos, acrescentarles en sus biens, franquezas y en sus buenos fueros *“que yo les di por muchso servicios que hicieron al muy noble rey Don Fernando, mi padre, y a mí, y por honra de la ciudad de Burgos, que es Cabeza de Castilla”*<sup>38</sup>. Prosigue el documento real indicando que el privilegio se otorga a todos los fijosdalgo y ciudadanos que son moradores de la noble ciudad de Burgos y

<sup>36</sup> AMB, Secc. Hca., n.º 135.

<sup>37</sup> AMB, Secc. Hca., n.º 135. Publ. Julián GARCÍA SAINZ DE BARANDA: *La ciudad de Burgos y su concejo en la Edad Media*. Burgos, Tip. de la Editorial El Monte Carmelo, 1967, t. II, doc. n.º 19, pp. 425-427. Juan A. BONACHÍA HERNANDO: *El concejo de Burgos...*, op. cit., p. 34. Cit. Antonio BALLESTEROS BERETTA: *Burgos y la rebelión...*, op. cit., p. 15.

<sup>38</sup> *Ibidem*.

<sup>34</sup> AMB, leg. 5 y n.º 138. Cit. Antonio BALLESTEROS BERETTA: *Burgos y la rebelión del infante Don Sancho*. Madrid, Viuda de Estanislao Maestre, 1946, nota 3, p. 15.

<sup>35</sup> Antonio BALLESTEROS BERETTA: *Burgos y la rebelión...*, op. cit., p. 15.

en sus términos: Lara, Barbadillo del Mercado, Villafranca de Monte Doña, Villadiego y Belbimbre, con todos sus términos y con todas su entradas y salidas, con sus montes y sus fuentes, sus ríos y sus pastos. Los vecinos de Burgos podían comprar y disponer de casas y heredades en estos lugares, así como cortar los montes y paces los ganados, todo ello excepto lo que corresponde a los derechos del monarca (derechos de guisa), que no debían menguar sus pechos (pagos) en Burgos ni en ninguno de los lugares citados. Los vecinos de Burgos no pagarían nada por lo que comprarán tanto en estas aldeas como en sus términos. Los vecinos gozarían a partir de ese momento del fuero de Burgos y serían juzgados por dicho fuero y por los alcaldes de Burgos. El merino de Burgos administraría justicia en estas aldeas y los hijosdalgo no pagarían nada en marzo (impuesto de marzadga). Otra de las exenciones que otorga es la de no pagar recueje en Buniel y de Burgos a Palencia<sup>39</sup>, que los burgaleses no otorguen préstamos. Nadie debía ser exonerado de satisfacer el pecho en Burgos ni en los lugares adscritos al alfoz de Burgos. Todas las órdenes y monasterios que dispusieron de propiedades en la ciudad de Burgos o en sus términos que se podrían preñar (otorgar en fianza), debía ser a fuero y derecho cuando se les demandara. El documento aparece suscrito y confirmado por 56 firmas, de nobles y obispos, en cuatro columnas.

La ciudad de Burgos, fue repoblada por el conde Diego Rodríguez Porcelos el año 882 —era de 920— según los *Anales Castellanos*<sup>40</sup> y según los *Compostelados* el año 884 —era de 922—, por mandato del rey Alfonso II, de ello se colige que la ciudad podría gozar de carta puebla por aquel entonces, pues el hecho que Burgos tuvo fuero es evidente:

“El fuero primitivo de la ciudad de Burgos es enteramente desconocido. Ni los distinguidos sugetos que por orden del gobierno recorrieron los archivos del reino en el siglo pasado, ni alguno de nuestros escritores, dan noticias de él. No podemos sin embargo dudar de su existencia, habiendo sido otorgado en el año 1039, a los pueblos de la jurisdicción de Cardaña: *Et vetuimos de eas Tiufadas el Iudices et saiones nostros, sive et annubeta et per suos iudicios foro Burgensi...*”<sup>41</sup>.

La ciudad de Burgos fue privilegiada por los monarcas desde la alta Edad Media, con el fin de vertebrar jurídicamente la ciudad y dotar de carta de municipalidad —derechos y libertades— a los pobladores burgaleses y prueba de ello es la lista de fueros concedidos por los reyes desde el año 1073, en que Alfonso VI concede fueros y privilegios a las villas sujetas a la ciudad de Burgos<sup>42</sup> y el año 1073 Alfonso VI incorpora el obispado de Oca al de Burgos y le concede privilegios<sup>43</sup>. Por otro lado, Alfonso VI concedió los “*fueros de la Alberguería de Burgos*” el año 1085<sup>44</sup>.

Entrados en el siglo XIII, el fuero de Burgos consistía en el Fuero Real. Se trata del fuero que concedía el rey a algunas ciudades según su voluntad. La política legislativa de Alfonso X el Sabio (1252-1284) pivota sobre tres códigos: *El Espéculo*, el *Fuero Real* y *Las Partidas*. Respecto a los motivos de su promulgación, el monarca legislador lo explica en el prólogo. Se trataba de compensar tanto la inexistencia de fueros como de textos críticos, evitando el juicio de albedrío y “*otros usos desaguisados*”, de los que afirma “*nascen muchos males e muchos daños a los pueblos y a los*

<sup>41</sup> Tomás MUÑOZ Y ROMERO: *Colección de fueros municipales y cartas pueblas de España*. Madrid, Imprenta de Don José María Alonso, 1847, p. 256.

<sup>42</sup> *Ibidem*, pp. 256-258.

<sup>43</sup> *Ibidem*, pp. 259-262.

<sup>44</sup> *Ibidem*, pp. 263-265.

<sup>39</sup> AMB, Secc. Hca., n.º 135.

<sup>40</sup> *Anales Castellanos Primeros*, (ed. Gómez Moreno), Madrid 1917, p. 24.

hombres”<sup>45</sup>. El prólogo explica la formación del libro y afirma su autoridad y oportuna observancia:

*“Hovimos consejo con nuestra Corte e con los sabidores del Derecho, e dimosles este Fuero, que es escripto en este libro, por que se juzguen comunalmente todos, varones e mugeres. E mandamos que este Fuero sea guardado por siempre jamás, e ninguno sea osado de venir contra él”*<sup>46</sup>.

En marzo y abril de 1255 las villas de Aguilar de Campoo y Sahagún recibieron un texto llamado *Fuero del Libro*, el cual se otorgó en la década siguiente a varias localidades, entre ellas Burgos, Palencia, Santo Domingo de la Calzada, Sahagún, Valladolid y probablemente, Miranda de Ebro, así como a las comunidades de villa y tierra de la Extremadura castellana (Alarcón, Alcaraz, Atienza, Arévalo, Ávila, Buitrago, Cuéllar, Hita, Peñafiel, Soria, Segovia y probablemente Cuenca, e incluso de la Extremadura leonesa, como Trujillo). En 1257 se concedió a Talavera de la Reina, en 1260 a Ágreda, en 1261 a Escalona y Villa Real y en 1216 a Guadalajara, Madrid, Plasencia y Tordesillas. Esto denota la idea del monarca de uniformar jurídicamente el reino, a pesar de la oposición de los concejos y de los nobles, y consciente que el sistema feudal ya se encontraba en crisis y las villas y ciudades aceptaban el Fuero real con la idea de librarse del derecho aplicado por los señores y nobles locales. El ideal del monarca era conformar un modelo jurídico-político único para todo el Reino y al conceder el Fuero Real, ello implicaba la firma de una alianza con los súbditos que le mostraran fidelidad.

<sup>45</sup> José Antonio ESCUDERO *Curso de Historia del Derecho. Fuentes e Instituciones Político-administrativas*, Madrid, Edisofer, 2003, p. 446.

<sup>46</sup> *Fuero Real*. Prólogo, en *Códigos antiguos de España*. (Ed. M. Martínez Alcubilla), Madrid 1885, p. 105.

Sin embargo, Belbimbre y sus aldeas iban a quedar más pronto que tarde fuera del territorio burgalés y por ello, sin que se aplicara a esta villa el *Fuero Real*, puesto que el 17 de marzo de 1283, el concejo y aldeas de Belbimbre (Telloluengo y Villazopeque) exponían por carta al infante Don Sancho que estas villas “*que se compraron a su padre Alfonso X, habían sido entregadas a Pedro y Muño Díaz*”, por lo que pedían al infante que se las entregase<sup>47</sup>. De manera que el infante ordenó comunicar a Pedro Díaz y a Munio Díaz que no se les entregarían estas villas hasta que él mismo en persona acudiera a la ciudad de Burgos y arbitrara una solución sobre la adscripción a una determinada jurisdicción, pues en esta circunstancia radicaba el origen de las controversias.

Se da la particularidad que Fernando IV, el 11 de abril de 1299 devuelve al concejo de Burgos Villafranca Montes de Oca con todas sus aldeas y todos los derechos, con excepción de la moneda forera, el yantar y las minas:

*“... et el concejo de Burgos, veyendo que era grande nuestro deservicio e daño de la nuesta tierra, fueron sobre el con nuestro placer e a su quenta e a su mision, e cercaronla e combatieronla, e entraronla, con fuerza de gente e de ingenios e de armas, et por estos servicios e por otros muchos que nos hicieron e nos facen, e por el derecho aquellos avienen Villafranca, que la ovieron comprada del Rey don Alfonso nuestro abuelo, segund dice el privilegio aquellos tienen del en esta sazón”*<sup>48</sup>.

Bonachía Hernando explica este retorno de Villafranca a la ciudad de Burgos de la siguiente manera: “*La posesión de Villafranca*

<sup>47</sup> AMB, Secc. Hca., n.º 58.

<sup>48</sup> AMB, Secc. Hca., n.º 129. Pub. Julián GARCÍA SAINZ DE BARANDA: *La ciudad de Burgos y su concejo...*, op. cit., doc. n.º 37, pp. 447-448.

*Montes de Oca pasó por muchas vicisitudes. Sancho IV, haciendo caso omiso de la donación efectuada por Alfonso X, la había donado a Doña Juana Núñez. Al llegar al trono su hijo Fernando IV otorga un privilegio a la ciudad, fechado en 1299, en que reivindica la posesión de esta villa para Burgos en premio a hacer cercado y tomado Villafranca que se había levantado contra el rey a las órdenes de sus propietarios, Juan y Juana Núñez*<sup>49</sup>.

De manera que tanto Belbimbre, como sus aldeas Telloluengo y Villazopeque, continuaron adscritas a la ciudad de Burgos en virtud de la reclamación efectuada ante el infante Don Sancho por el concejo de la ciudad de Burgos, suspendiéndose temporalmente la posesión que tanto Pedro Díaz y Muño Díaz iban a incorporar a su señorío, hasta que el infante se personase en la cabeza de Castilla para dilucidar la controversia.

Belbimbre fue donada al concejo de Burgos por Alfonso X en 1255. Posteriormente, el monarca Alfonso X dictó dos privilegios en el mes de octubre de 1277 de carácter jurisdiccional: el primero de ellos está fechado el 6 de octubre de 1277 y contiene la orden de Alfonso X a Nuño Fernández de Valdenebro, que ocupaba el cargo de merino mayor de Castilla, para que ni él ni ninguno de sus merinos subalternos ejercieran su cometido de carácter jurisdiccional merinático en las aldeas y lugares pertenecientes a la ciudad<sup>50</sup>. Tres días más tarde, el 9 de octubre de 1277, el monarca Alfonso X el Sabio prohibía al merino mayor de Castilla y a sus merinos que en las villas de Villafranca Montes de Oca, Lara, Barbadillo del Mercado, Belbimbre y Villadiego,

ejerciera ninguna clase de jurisdicción, ya que esta competencia la tenía encomendada el merino de Burgos<sup>51</sup>.

En 1283 el infante Don Sancho suspende la adscripción de la villa a unos señores. Se trata de un mandato por el que el infante notifica al concejo de Burgos que ha dado órdenes a Pedro Díaz y a Muño Díaz en el sentido que no tomen posesión de las aldeas que les otorgaba, que eran las de Belbimbre, Telloluengo y Villazopeque, pues el concejo se las había comprado previamente a Alfonso X<sup>52</sup>.

## Belbimbre, Villa de Realengo

Conocemos el momento en que la villa de Belbimbre se convierte en mayorazgo en el año 1487, en virtud de licencia otorgada por los Reyes Católicos a Gómez Manrique<sup>53</sup>.

El monarca podía conceder facultades a los nobles para que fundaran mayorazgos de heredades así como villas enteras, con disposición de estos bienes vinculados, consistentes en tierras y villas, que eran inalienables y pasaba *mortis causa* de hijo mayor a hijo mayor, que de esta manera se convertía en poseedor de los bienes vinculados. La institución del mayorazgo tenía por objeto perpetuar en el seno de la familia, a través del hijo mayor (varón), la propiedad de ciertos bienes con arreglo a la condición real que se dictara al establecerla. El mayorazgo implicaba la separación de determinados bienes respecto al patrimonio familiar para formar con ellos una unidad o masa a la que se señalaba un orden suce-

<sup>49</sup> Juan A. BONACHIA HERNANDO, *El concejo de Burgos...*, op. cit., p. 34.

<sup>50</sup> AMB, Sec. Hca. n.º 121, insertado en una carta abierta del rey Sancho IV. AMB, *Libro Viejo* (siglo XVI), fol. 91v; AMB, *Libro Becerro de 1483*, fol. 26v, ex B; Cit. Rogelio PÉREZ BUSTAMANTE: *El gobierno y la administración territorial de los reinos de la corona de Castilla (1230-1474)*, t. II, Madrid, Universidad Autónoma, 1976, n.º 31, p. 20.

<sup>51</sup> AMB, Sec. Hca. n.º 121, insertado en una carta abierta del rey Sancho IV. AMB, *Libro Viejo* (siglo XVI), fol. 91v; AMB, *Libro Becerro de 1483*, fol. 26v, ex B. Cit. A. BALLESTEROS BERETTA: *Alfonso X, Índice de Documentos*, n.º 1085, p. 1113.

<sup>52</sup> AMB, Sec. Hca., n.º 58. Carta otorgada en Palencia el 17 de marzo de 1283. Cit. A. BALLESTEROS BERETTA: *Burgos y la rebelión...*, op. cit., pp. 85-86.

<sup>53</sup> Luis de SALAZAR Y CASTRO, *Historia genealógica...*, op. cit., p. 534.

sorio especial basado en la primogenitura, tendente a que dichos bienes se perpetuaran en el seno de la misma familia.

Varios documentos presentados por los condes de Castro ante la Real Chancillería de Valladolid a partir de la segunda mitad del siglo XVI afirman que la villa de Belbimbre era señorío de los Castro<sup>54</sup>. Por lo tanto, si consideramos que el año 1814 los condes de Camarasa (condado de Castro) reclaman judicialmente el pago de unos censos en las villas de Belbimbre y Villazopeque, en virtud de estos datos no podemos colegir que desde la fundación del mayorazgo, el condado de Castrojeriz mantuviera su autoridad y señorío sobre Belbimbre, a pesar que esta noticia es reiterada por el *Nomenclátor* de Floridablanca efectuado el año 1785. Esta fuente documental refiere escuetamente sobre Belmimbre (sic): “V.S.S. Prov. de Burgos, Partido de Castro Xeriz. A.O.”<sup>55</sup>. A finales del siglo XVIII, la villa de Belbimbre, integrada en el Partido de Castrojeriz, era considerada villa de señorío. Cabría preguntarse si los condes de Castro, quienes ostentaban también el título de marqueses de Camarasa, ejercieron un señorío pleno sobre la villa, o su ascendiente sobre la misma consistía en el pago anual de las cuentas de trigo, por parte de la villa de Belbimbre, durante los siglos XVI-XIX, tal como hemos estudiado a través de los pleitos sustanciados ante la Real Chancillería de Valladolid y sus ejecutorias.

Si los condes de Castro ejercían el señorío sobre la villa de Belbimbre, ello significa

<sup>54</sup> Archivo Real Chancillería de Valladolid (AR.Ch.V), *Ejecutoria del pleito litigado por Ana Manrique, condesa de Castro, contra las villas de Belbimbre y Villazopeque, sobre cumplimiento de una ejecutoria anterior relativa al pago de un censo de 125 cargas de pan por los citados concejos*. 1 de marzo de 1553. Pergaminos, caja 45,8.

<sup>55</sup> FLORIDABLANCA, *Nomenclátor o Diccionario de las ciudades, villas, lugares, aldeas, granjas, cotros redondos, cortijos y despoblados de España y sus islas adyacentes. Con expresión de la provincia, partido y término a que pertenecen, y la clase de justicias que hay en ellas*. Madrid, Imprenta Real, 1789, p. 92. (Las siglas V.S.S. significan villa de señorío secular y A.O. alcalde ordinario).

el ejercicio directo de la jurisdicción civil y criminal a través de los alcaldes mayores y justicias de la cosa de Castro. Pero hemos estudiado varios documentos en los que no hay constancia de la pertenencia de Belbimbre a la jurisdicción del conde de Castro. Pero antes debemos recordar que en el *Libro Becerro de las Behetrías* (1351), Belbimbre aparece integrada en la Merindad de “*Burgos con Ubierna*”, formando parte de un enclave integrado por un coto realengo de las villas de Villazopeque, Belbimbre y Alloluengo<sup>56</sup>, además de afirmar el *Becerro de las Behetrías* que Belbimbre “*es lugar de realengo e que lo solia tener Iohan Estevanez. Derechos del rey: pagan al Rey seruiçios e monedas e non pagan fonsadera*”<sup>57</sup>.

### Averiguación de la Corona de Castilla

El emperador Carlos V ordenó realizar la denominada *Averiguación de la Corona de Castilla*, desarrollada entre los años 1515-1540, “*aunque hundía sus raíces en los primeros intentos de control de la fiscalidad castellana efectuados por los Reyes Católicos*”<sup>58</sup>. La averiguación saca a la luz datos trascendentales para conocer la “*nueva historia de la fiscalidad: los nuevos espacios fiscales surgidos de la acción política del primer absolutismo, el papel de los poderes intermediarios (oligarquías urbanas, nobleza y alta burocracia), la población pechera y los exentos, los criterios para el control de la riqueza y de la propiedad ante la fiscalidad, las desigualdades contributivas propias de un sistema jurídico basado en la desigualdad estructural de las sociedades del Antiguo Régimen...*”<sup>59</sup>.

<sup>56</sup> *Libro Becerro...*, (ed. G. Martínez), t. II, p. 335.

<sup>57</sup> *Ibidem*, p. 388.

<sup>58</sup> Juan M. CARRETERO ZAMORA: *La averiguación de la Corona de Castilla, 1525-1540. Los pecheros y el dinero del reino en la época de Carlos V*, vol. I. Junta de Castilla y León, Valladolid, 2008, p. 10.

<sup>59</sup> Juan M. CARRETERO ZAMORA: *La averiguación...*, *op. cit.*, pp. 10-11.

Los datos extraídos para la villa de Belbimbre se recogen del estudio de Juan M. Carretero Zamora. En el capítulo dedicado a las jurisdicciones de la procuraduría de Burgos, el autor afirma que “*al voto en Cortes por la ciudad de Burgos quedaron adscritas tres receptorías del servicio, correspondientes a la provincia de Burgos y a los denominados partidos de las tierras del Condestable de Castilla y de las Cuatro Villas de la Costa y merindad de la Trasmiera*”<sup>60</sup>. En la provincia de Burgos existían las receptorías definidas como de realengo, en este punto, el autor citado manifiesta que “*al analizar las exenciones del servicio, la ciudad de Burgos no entregó padrón de su pechería bajo el pretexto de poseer hidalguía y exención general; no obstante contar con el apoyo explícito del emperador, los averiguadores evaluaron el vecindario de Burgos y sus anexos en 1.500 vecinos, con una carga fiscal de 200.000 maravedíes*”<sup>61</sup>. Con receptorías adscritas a un sólo concejo se encontraba Villazopeque, con Belbimbre y Cordovilla la Real, con 129 pecheros<sup>62</sup>.

En el *Sumario de la Corona de Castilla* elaborado el año 1540, intitulado “*Servicio del reyno. Sumario de los vezinos pecheros que por las Averiguaciones parece que ay en cada provincia, y a como sale cada uno dellos. El qual se sacó de la Averiguación que se*

*hizo para repartir el servicio del año DXLI que fue de CIII quentos, que se pagaron el año DXL*”<sup>63</sup>. Tras el resumen de lo que ha de pagar cada provincia, el la denominada “*Averiguación de Burgos*”, consta que Villazopeque tenía 61 vecinos, Belbimbre 12 vecinos y Cordovilla la Real 56 vecinos. La cantidad que debían satisfacer los tres lugares sumaba 13.410 maravedíes, siendo la propuesta para dichos lugares de 14.190 maravedíes<sup>64</sup>. En virtud de estos datos se colige que la villa de Belbimbre era catalogada como receptoría de realengo y debía satisfacer el impuesto al monarca.

### **La Jurisdicción de Los Páramos (Merindad alta y baja de Castrojeriz)**

El conde de Castro realizaba un im placable ejercicio de jurisdicción señorial sobre las villas y pueblos que conformaban la Merindad de Castrojeriz, lo que implicó que alrededor de treinta pueblos, villas y lugares, que se unieron para contrarrestar los abusos del conde, dato extraído de una ejecutoria fechada el año 1571, del rey Don Fernando, dictada en virtud de proceso entre los concejos y vecinos de los lugares de Isar, Castellanos, Manciles, Cañizar de Benayel, Villanueva de Argaño, Yudego, Villandiego, Citores, Pedrosa del Páramo, Villorejo, Palacios de Benaver, por una parte y Diego Giménez Manrique de Mendoza, conde Castro y Juan de Toledano, su procurador, quienes acudieron a pleito junto al concejo, justicias y regidores de la villa de Castrojeriz, presentando demanda ante los jueces de la Real Chancillería<sup>65</sup>. El fallo

<sup>60</sup> *Ibidem*, p. 105

<sup>61</sup> *Ibidem*, p. 107. “E nosotros, visto e averiguado, por ynformaciones que dello huvimos, que en la dicha çibdad no avía padrón de pecheros ni pareció averse hecho ningún repartimietno del dicho servicio en la dicha çibdad...” Juan M. CARRETERO ZAMORA: *La averiguación.*, op. cit., vol. III, p. 957, nota 2; AGS, *Contadurías Generales*, leg. n.º 768, fol 28v.º, n.º de inserción, 55,56, 57 y 58. *Censo de pecheros. Carlos I 1528*, t. 2. INE. Madrid 2008, p. 49.

<sup>62</sup> *Ibidem*, p. 110. Otras receptorías del servicio de realengo, próximas a Belbimbre, eran el partido de Olmillos (cuatro concejos: Olmillos de Sasamón, con 70 pecheros; Yudego y Villandiego con 56; Pedrosa del Páramo con 35 y Citores del Páramo con 22). Los Balbases con 276 pecheros divididos en dos concejos —Los Balbases y Villezmallo—, Revilla-Vallegera con Villamedianilla, con 107 vecinos. *Ibidem*, p. 109, notas 22 y 23. Transcrito también en *Censo de pecheros. Carlos I, 1528*, t. 2, INE. Madrid 2008, p. 49.

<sup>63</sup> Archivo General de Simancas (AGS.), *Contadurías Generales*, leg. n.º 768, fol. 28v.º. Estudio y transcripción en Juan M. CARRETERO ZAMORA, *La averiguación.*..., vol. III, op. cit.; También en *Censo de pecheros*.

<sup>64</sup> Juan M. CARRETERO ZAMORA, *La averiguación.*..., vol. III, op. cit., p. 959. *Censo de pecheros. Carlos I, 1528*, t. 2, INE, Madrid, 2008, p. 49.

<sup>65</sup> Rafael SÁNCHEZ DOMINGO: *Castrojeriz: de alfoz medieval a partido constitucional. (Estudio de su fuero, pri-*

de la sentencia indicaba que “*el conde de Castro y sus alcaldes se entrometen a tomar las dichas cuentas e ver los libros e alcan- ces, pretendiendo hacer las visitas e llevar salarios y exigir mantenimientos...*”<sup>66</sup>. Esta demanda fue presentada en 1571 ante los jueces de la Real Chancillería de Valladolid porque el conde de Castro ordenaba a sus oficiales y justicias que realizaran visitas a mesones y demás establecimientos de las villas de la Merindad de Castrojeriz y les exigía pagos a los mesoneros, extorsionándoles y llevándoles presos, cuando eran los propios alcaldes de los pueblos quienes gozaban de potestad para tomar cuentas y de controlar los gastos. La postura del conde de Castro seguía inamovible por lo que respecta al ejercicio de su jurisdicción, pues consta que el año 1714 los jueces de la Real Chancillería de Valladolid dictaron ejecutoria en un pleito promovido por los concejos y vecinos de la Merindad de Castrojeriz, como Cañizar de Argaño, Citores del Páramo, Pedrosa del Páramo, Los Tremellos, Celadas, Ros, La Nuez, Villorejo, Manciles, San Pedro Samuel, Las Avellanosas, Lodos y Miñón, debido a que la jurisdicción, civil y criminal estaba en poder del conde de Castro. Nuevamente fue dictada sentencia el año 1733 a favor de los intereses de las villas y lugares que conformaban la merindad de Castrojeriz, contra la jurisdicción alta y baja de la villa de Castro, en razón a que los regidores y alcaldes pedáneos gozaran de la potestad de formar inventarios, cuentas, almonedas y participaciones tanto de las haciendas como de los bienes que quedasen a favor de sus acreedores y herederos, solicitando los servicios de los notarios y escribanos que desearan contratar y privando de este

vilegios y ordenanzas). Diputación de Burgos, Burgos 2007, p. 54.

<sup>66</sup> T. ORTEGA y M. GONZÁLEZ: *Pedrosa del Páramo a través de los Archivos parroquial y municipal*. Burgos, 1988, p. 57. Cit. Rafael SÁNCHEZ DOMINGO: *Castrojeriz...*, *op. cit.*, p. 54.

derecho a los alcaldes ordinarios de la villa de Castrojeriz, al igual que a sus escribanos, bajo la sanción de 500 maravedís<sup>67</sup>. Y una vez más, en 1773 los jueces de la Real Audiencia y Chancillería de Valladolid dictaron ejecutoria solicitado mediante pleito, promovido por los alcaldes ordinarios y escribanos de Castrojeriz, contra los procuradores de una treintena de pueblos y villas que componían la jurisdicción alta y baja de Castrojeriz. El contenido de la sentencia es del siguiente tenor: “*Fallamos atento a los autos que debemos condenar y condenamos a los alcaldes mayores y ordinarios de dicha villa de Castrojeriz y a los dichos escribanos del número de ella a que no salgan a hacer inventarios, almonedas, cuentas ni particiones, a los treinta lugares de la jurisdicción alta y baja de dicha villa, si no es a pedimento de las partes interesadas en los bienes, guardando la costumbre que hasta ahora la habido, en razón de la referida pena de 500 maravedíes, para la Cámara de su Magestad y no hacemos condenación en costas, y por esta nuestra sentencia definitiva así lo pronunciamos y mandamos*”<sup>68</sup>. En el elenco de pueblos, villas y lugares que pleitearon contra el conde de Castrojeriz no constan las villas de Belbimbre ni la de Villazopeque, lo que es señal que eran villas de realengo y que la casa de Castro no tenía sobre ellas jurisdicción alguna.

### **Pleito promovido por el conde de Castro ante el Alcalde Mayor de Burgos. Año 1748**

El 21 de junio de 1748, Cristóbal Gutiérrez Matallana procurador del conde de Castro, que a la sazón era distinguido con los títulos de Adelantado mayor del Reino de Galicia y primer caballero, presentó los

<sup>67</sup> T. ORTEGA y M. GONZÁLEZ, *Pedrosa del Páramo...*, *op. cit.*, p. 58.

<sup>68</sup> *Ibidem*, p. 59.

privilegios del conde Castro en el pleito que se siguió ante el Alcalde mayor de Burgos, solicitándole declarara a la villa de Castrojeriz y a la merindad del mismo nombre exenta de la jurisdicción del Alcalde Mayor de la ciudad de Burgos<sup>69</sup>. El conde de Castro, en virtud de carta de privilegio otorgada por el monarca Juan II y por herencia, se encontraba en poder del mayorazgo sobre la villa de Castrojeriz.

Igualmente disfrutaba en la posesión de la jurisdicción, señorío y vasallaje de la villa y merindad de Castrojeriz, lo que conllevaba el nombramiento de alcaldes, seis regidores de ambos estados (hijosdalgo y pecheros), seis escribanos de número y uno de Ayuntamiento, tres alguaciles, uno de ellos con título de “mayor”, como el nombramiento de alcalde mayor para conocer en todas las causas de naturaleza civil y criminal, tanto en la villa como en la jurisdicción de Castrojeriz. Los lugares que se citan a continuación y que acompañaban la carta de privilegio presentada por el conde en el juicio reivindicatorio de jurisdicción, no consta la villa de Belbimbre. Sí aparece Villazopeque, lugar donde el conde de Castro cobraba un censo perpetuo de 250 fanegas de pan anuales. Los 42 lugares comprendidos en dicha jurisdicción eran: Lodoso, Pedrosa del Río Urbel, Cordovilla, Baltierra, Miñón, Zumel, La Nuez, Zitores, Rebolladas, Padilla de Arriba, Inestrosa, Villamedianilla, Vallejera, Valbuena, Cañizal, Palacios de Benaver, Yudego, Villandiego, Villegas, Huérmeces, Ros, Abellanos de Susinos, San Pedro Samuel, Las Celadas, Villorejo, Manziles, Rivales, Los Tremellos, Pantaleón, Quintanilla de Pedro de Abarca,

<sup>69</sup> AHN, Secc. Nobleza. *Privilegios que se presentaron en el pleito que se movió en nombre del conde de Castro ante el alcalde mayor de Burgos, pidiéndole declare ser la villa y merindad de Castrojeriz exenta de su jurisdicción.* (Olim. Arch. Medinaceli, Secc. Castro, leg. 4, n.º 51). Cit. Blanca MORELL PLEGUERO y Joaquín GONZÁLEZ MORENO: *Catálogo de los fondos documentales de la villa de Castrojeriz.* Diputación de Burgos, Burgos, 1973, pp. 98-116.

Pedrosa del Páramo, San Cibrián de Buena Madre, Barrio de Santa María y Villaquirán de la Puebla. Como apéndice aparece que a dicha jurisdicción pertenecían los lugares de Villodre y Villalago<sup>70</sup>. Del elenco de pueblos descritos y la no constancia de la villa de Belbimbre entre los lugares cuya jurisdicción reclamaba en 1748 el conde de Castro frente al Alcalde mayor de la ciudad de Burgos, cabeza de Castilla, colegimos que Belbimbre no permaneció en la órbita jurisdiccional del conde de Castro, precisamente porque siempre fue villa de realengo y no de señorío. Sin embargo el condado sí cobraba un censo anual de 125 cargas de pan, cuyo impago provocó un litigio entre la condesa de Castro, y las villas de Belbimbre y Villazopeque, motivado por ella reivindicación de la condesa de Castro de sus derechos ante los jueces de la Real Chancillería de Valladolid.

## Exclusión de la Villa de Belbimbre de la competencia jurisdiccional del Conde de Castro

Para entender la no inclusión de la villa de Belbimbre en la esfera jurisdiccional del condado de Castro debemos comprender las siguientes claves:

a) Belbimbre fue donada al concejo de Burgos por Alfonso X el 18 de julio de 1255. En 1283 el infante Don Sancho suspende la adscripción de la villa a unos señores. En este interim, el monarca Alfonso X dicta dos privilegios en el mes de octubre de 1277 de carácter jurisdiccional: el primero de ellos está fechado el 6 de octubre de 1277 y contiene la orden de Alfonso X a Nuño Fernández de Valdenebro,

<sup>70</sup> AHN, Secc. Nobleza. *Privilegios que se presentaron en el pleito...* Cit. Blanca MORELL PLEGUERO y Joaquín GONZÁLEZ MORENO: *Catálogo de los fondos.*, op. cit., pp. 103 y 129-130.

que ocupaba el cargo de merino mayor de Castilla, para que ni él ni ninguno de sus merinos subalternos ejercieran su cometido de carácter jurisdiccional merinático en las aldeas y lugares pertenecientes a la ciudad<sup>71</sup>.

Tres días más tarde, el 9 de octubre de 1277, Alfonso X el Sabio prohíbe al merino mayor de Castilla y a sus merinos ejercer ninguna clase de jurisdicción en las villas de Villafranca Montes de Oca, Lara, Barbadillo del Mercado, Belbimbre y Villadiego, ya que esta competencia la tenía encomendada el merino de Burgos<sup>72</sup>. Los vecinos de Belbimbre disfrutarán a partir de ese momento del Fuero de Burgos y serán juzgados en virtud de lo preceptuado en dicho fuero y por los alcaldes de Burgos y los hijosdalgos estarían exonerados de satisfacer el impuesto de marzadga, ni pagar los recuajes de Buniel ni de Burgos.

b) La villa de Belbimbre, junto a Villazopeque y Cordobilla la Real era catalogada como receptorías de realengo en virtud de la *Averiguación de la Corona de Castilla*, en virtud de la que se pagó la cantidad estimada a la Corona el año 1540<sup>73</sup>.

c) Los derechos de Ana Manrique, condesa de Castro sobre la villa de Belbimbre fueron reivindicados por vía judicial, en 1553, ya que apenas cinco lustros después de obtener el concejo de la villa de Belbimbre la confirmación de sus privilegios, se dictó ejecutoria en virtud de la exigencia de la condesa de Castro de recibir de las villas

de Belbimbre y de Villazopeque el pago de un censo de 125 cargas de pan. Un año antes de dictarse la ejecutoria por los jueces de la Real Chancillería de Valladolid, el licenciado Mendoza, alcalde mayor de la citada condesa presentó una carta ejecutoria mediante su procurador, Juan Manovel<sup>74</sup>.

Los representantes de la condesa de Castro alegaban ante los oidores de la Real Chancillería que los hombres buenos de ambos concejos habían satisfecho a la condesa las citadas cargas de pan desde hacía cincuenta años y que desde el año 1538 se habían negado a pagarlas. Las excepciones alegadas por el concejo y hombres buenos de Belbimbre se basaban en que los condes de Castro no tenían censo alguno sobre los concejos ni de Belmimbire, ni de Villazopeque, por lo que no estaban obligados a pagarlo, y solicitaron ser declarados libres de dicho pago. Uno de los argumentos esgrimidos por los representantes de los condes de Castro que equivocaban a los jueces era la afirmación “*que Belbimbre era villa de su señoría*”, lo cual no era verdadero, pues Belbimbre siempre fue villa de realengo, tal como consta en el *Libro Becerro de las Behetrías* (siglo XIV) y en el *Catastro de Ensenada* (siglo XVIII) y el único derecho de los condes de Castro sobre la villa de Belbimbre consistía un censo anual consistente en el pago de 125 fanegas de pan.

d) El 14 de marzo de 1559, se dictó ejecutoria en el pleito litigado por el concejo de Belbimbre contra el concejo de Villodrigo en virtud de pleito motivado por la competencia de la jurisdicción civil y criminal de la justicia del primero sobre el segundo<sup>75</sup>. En la Real Chancillería de Valla-

<sup>71</sup> AMB, Sec. Hca., n.º 121, insertado en una carta abierta del rey Sancho IV. A.M.B., *Libro Viejo* (siglo XVI), fol. 91v; AMB, *Libro Becerro de 1483*, fol. 26v, ex B; Cit. Rogelio PÉREZ BUSTAMANTE: *El gobierno y la administración... op. cit.* t. II, p. 20.

<sup>72</sup> AMB, Sec. Hca. n.º 121, insertado en una carta abierta del rey Sancho IV. AMB, *Libro Viejo* (siglo XVI), fol. 91v; AMB, *Libro Becerro de 1483*, fol. 26v, ex B. Cit. A. BALLESTEROS BERETTA: *Alfonso X. Índice de Documentos*, n.º 1085, p. 1113.

<sup>73</sup> Juan M. CARRETERO ZAMORA, *La averiguación...*, vol. III, *op. cit.*, p. 959. *Censo de pecheros*. Carlos I, 1528, t. 2, INE, Madrid, 2008, p. 49.

<sup>74</sup> AR.Ch.V., *Ejecutoria del pleito litigado por Ana Manrique, condesa de Castro, contra las vilas de Belbimbre y Villazopeque, sobre ejecución de una ejecutoria anterior relativa al pago de un censo de 125 cargas de pan por los citados concejos*. 1 de marzo de 1553. Pergaminos, caja 45,8.

<sup>75</sup> AR.Ch.V., *Ejecutoria del pleito litigado por el concejo de Belbimbre contra el concejo de Villodrigo sobre la competencia de la jurisdicción civil y criminal de la justicia*

dolid, se sustanció pleito entre el concejo, alcaldes y regidores de Villodrigo contra los jueces y regidores de la villa de Belbimbre.

El motivo que llevó al concejo de Villodrigo a interponer la demanda se basaba en que, teniendo el concejo de Villodrigo sus términos distintos y apartados de la villa de Belbimbre, y perteneciendo la jurisdicción a la villa de Castrojeriz (sede de la Merindad), asiste a su villa la justicia de Belbimbre a ver autos de jueces, porque pretenden usurpar y adquirir una nueva jurisdicción<sup>76</sup>.

Los vecinos de Villodrigo alegaban en sus pruebas que los vecinos de Belbimbre, organizados entre ellos, pretendían ampliar su competencia jurisdiccional en un término próximo geográficamente, despojando de esta competencia a la justicia de Villodrigo, temiendo que en algún momento su presencia generara tumultos y muertes. Por ello solicitan ante la justicia real que no les permitan entrar con varas de jueces en el término de Villodrigo, que se les imponga perpetuo silencio y dejen de perturbar a sus personas<sup>77</sup>.

Pues bien, si la villa de Belbimbre a mediados del siglo XVI hubiera estado bajo el control jurisdiccional, tanto civil como criminal del condado de Castro, no hubiera sido posible que el propio concejo de Belbimbre acudiera a villas próximas, como era el caso de Villodrigo, con el fin de ampliar su dominio jurisdiccional y nombrar en esta última villa un alcalde dependiente de Belbimbre.

e) Una razón incontestable que no admite dudas es que la villa de Belbimbre no consta en la lista de villas y lugares que el conde de Castro presentó en 1748 en el pleito sustanciado por este para apartar

al Alcalde Mayor de la ciudad de Burgos de la jurisdicción de la villa y merindad de Castrojeriz, que pretendía exclusivizar el conde<sup>78</sup>.

Pero la respuesta a esta incógnita, aparte de los datos, a veces aparentemente contradictorios que se infieren de la documentación histórica sobre la villa de Belbimbre, al estudiarla y desgranarla, nos proporciona luz el *Catastro de Ensenada* en sus *Respuestas generales*, en el momento del juramento y declaración, afirmando los vecinos preguntados que la villa es de realengo, confirmado el dato registrado en el *Libro Becerro de las Behetrias*, de mediados del siglo XIV:

*“Juramento y declaración: en la Villa de Velbimbre, a 13 días de enero de 1753, ante el Sr. D. José de Lazcano, como tal subdelegado de la Única contribución, a presencia de dicho D. León García, cura único y beneficiado en la parroquia de Quintanilla y por testimonio de mi, el escribano de S.M. en esta comisión comparece Dionisio Arce, alcalde ordinario en ella y su jurisdicción, Pérez rey, Melchor García y Santos López, vecinos y peritos nombrados por dicho alcalde de los cuales y de cada mi para sí sumario otro dicho Juez Subdelegado recibió juramento por Dios mío y arma señal de quienes le hicieron como por derecho se requiere. Siendo por el contencioso del interrogatorio, que da por cabeza de los autos señalados con la letra A, que por mí, el escribano ha presentado de dicho Sr. Juez y referido cura les fue leída a cada una de sus preguntas.*

*1.ª) La primera pregunta de dicho interrogatorio dijeron que esta población se llama la villa de Belbimbre.*

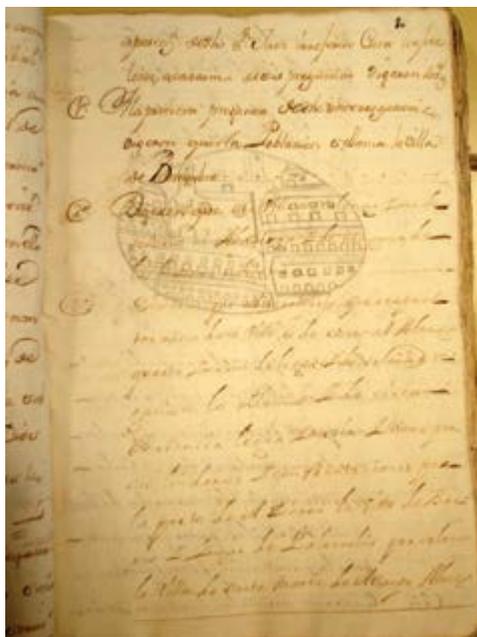
del primero sobre el segundo. Registro de ejecutorias, caja 940, 20.

<sup>76</sup> AR.Ch.V, Ejecutoria del pleito litigado por el concejo de Belbimbre., fol. 3.

<sup>77</sup> *Ibidem*.

<sup>78</sup> AHN, Secc. Nobleza. Privilegios que se presentaron en el pleito...; Blanca MORELL PLEGUERO y Joaquín GONZÁLEZ MORENO, *Catálogo de los fondos.*, op. cit., pp. 98-116.

Figura 2



2.<sup>a</sup>) Dijeron que esta villa es realenga y no se señorío, ni abadenga, ni de ninguna de las Órdenes Militares (Fig. 2).

3.<sup>a</sup>) Dixeron que este señorío que ocupa el territorio de esta villa es de cierzo al ábrego quarta y medio de legua y de solano a regañón lo mismo y de circunferencia legua y media y tiene por sus linderos y confrontaciones, por la parte de el cierzo la villa de Barrio y lugar de Palazuelos, por solano la villa de Santa María del Campo; ábrego el lugar de Villaverde Moxina y regañón la villa de Villa Zopeque y su figura es la que se muestra abajo<sup>79</sup> (Fig. 3).

<sup>79</sup> ADBU, Catastro de Ensenada. Belbimbre. Resuestas generales, libro. 268, f.º. 4r.

Figura 3



5. El condado de Castro y la villa de Belbimbre. Diferencias jurisdiccionales

Ya hemos visto cómo los Reyes Católicos, estando en Málaga el 22 de julio de 1487, otorgaron facultad a Gómez Manrique, y una vez nombrado de su Consejo y Corregidor de Toledo, y le dieron licencia para fundar un mayorazgo con todos sus bienes y villas en la persona de su hija doña Ana Manrique<sup>80</sup>.

La nieta de Gómez Manrique, fundador del mayorazgo, Doña Ana Manrique II, se intitula como condesa de Castrojeriz Señora de Villazopeque, Belbimbre, Cordovilla, Matança. Se trata de la nieta de D. Gómez

<sup>80</sup> Luis DE SALAZAR Y CASTRO: *Historia genealógica...*, op. cit., p. 538.

Manrique, que había fundado el mayorazgo de Belbimbre y Villazopeque. Resulta que su abuela, Doña Juana de Mendoza la dispuso para que contrajera matrimonio con un varón de la dinastía de los Manrique, afamados en el territorio. Y por ello fue marido de Doña Ana Don Rodrigo de Mendoza, segundo del nombre y tercer conde de Castrojeriz, Señor de las villas de Astudillo, Morón, Gormaz, Pinto, Montemayor, Requena, Almodóvar y Guidanos, mayordomo mayor de los Reyes Juan II de Castilla y Enrique IV de Castilla, de este último fue ayo, así como alcaide del alcázar de Segovia<sup>81</sup>. De esta manera los condes de Castro se vincularon con la villa de Belbimbre, llegando a tener sobre la misma autoridad como derechos de carácter jurisdiccional y económico.

Debido lo acontecido en la Guerra de las Comunidades, en 1520, se procedió a la distinción entre los Grandes y títulos castellanos. También hemos logrado aproximar hasta mediados del siglo XVI el ascendiente que mantenía la dinastía de los Manrique sobre la villa de Belbimbre y alguna villa cercana, como Villazopeque. La casa de Castro no llegó a incidir, aunque lo intentó, en la jurisdicción civil ni criminal de la villa de Belbimbre, pues como hemos especificado, esta villa se mantuvo como villa de señorío desde tiempos de Alfonso X el Sabio y así consta en los elencos del siglo XVIII. Sí que mantuvo pleitos con la villa de Villodrigo sobre competencia de jurisdicción civil y criminal, sin embargo, el señorío de la casa de Castro planeaba sobre Belbimbre, sobre todo por la reclamación del pago de censos sobre el pan.

### Confirmación del fuero en 1527

Tras el paréntesis generado por la Guerra de las Comunidades, el 30 de junio de

1527 el concejo de la villa de Belbimbre obtiene el emperador Carlos V un privilegio. Se trata del fuero de Belbimbre, otorgado por Alfonso VIII el 18 de junio de 1187, que se reproduce en latín en el privilegio y que el monarca afirma ser confirmación de otro otorgado por los Reyes Católicos, que a su vez lo confirmaron del rey D. Enrique (su bisabuelo), y este del rey Don Alfonso (su tatarabuelo)<sup>82</sup>.

Presumimos que la razón de la petición de confirmación de esta carta foral por parte del concejo de la villa de Belbimbre era para ratificar sus propios fueros a la vez que reafirmar, ante la condesa de Castro los privilegios que la villa disfrutaba, con concesión real, desde el siglo XII. Este privilegio contiene el fuero de Belbimbre en latín, otorgado por Alfonso VIII en 1187 con el sello rodado de Alfonso VIII rey de Castilla. Constan varias confirmaciones reales: la de Alfonso X junto a su esposa Violante, el 25 de febrero de 1293; la confirmación de Enrique III el 20 de febrero de 1392 la de Isabel I de Castilla y su esposo Fernando de Aragón, el 5 de marzo de 1481 y por último, la del emperador Carlos V el 30 de octubre de 1527. En todas las confirmaciones se recuerda la obligación a las justicias y autoridades del Reino de respetar y hacer respetar lo contenido en la carta de privilegio, a favor del concejo de Belbimbre y las villas de Villabín, Villazopeque y Telloluenngo, con las penas inherentes en caso de incumplimiento. La fórmula contenida en la carta de privilegio es del siguiente tenor<sup>83</sup>.

Hasta la fecha de confirmación de la carta foral de Belbimbre por el emperador Carlos I de España, habían transcurrido 340 años. El fuero será el privilegio que

<sup>82</sup> AR.Ch.V, El concejo de la villa de Belbimbre con el conde y la condesa de Castrojeriz. 30 de octubre de 1527. Pergaminos, Caja 77,6.

<sup>83</sup> AR.Ch.V, 30 de octubre de 1527. Pergaminos, Caja 77,6. f.ºs. 12v-13r. Se trata de un proceso muy dilatado que consta en una ejecutoria en pergamino de 36 f.ºs. r y v.

<sup>81</sup> *Ibidem*, cap. IV, p. 550.

a partir de este momento el concejo de Belbimbre deba presentar en numerosos pleitos para que se le respetaran sus legítimas prerrogativas, ya que la casa de Castro intentaba sustraer la autonomía concejil de Belbimbre.

### Litigios de la Villa de Belbimbre con el condado de Castro

Los derechos de Ana Manrique, condesa de Castro sobre la villa de Belbimbre fueron reivindicados por vía judicial, pues apenas cinco lustros después de obtener el concejo de la villa de Belbimbre la confirmación de sus privilegios, se dictó ejecutoria en virtud de la exigencia de la condesa de Castro de recibir de las villas de Belbimbre y de Villazopeque el pago de un censo de 125 cargas de pan. Un año antes de dictarse la ejecutoria por los jueces de la Real Chancillería de Valladolid, el licenciado Mendoza, alcalde mayor de la citada condesa presentó una carta ejecutoria mediante su procurador, Juan Manovel<sup>84</sup>.

Los representantes de la condesa de Castro alegaban ante los oidores de la Real Chancillería que los hombres buenos de ambos concejos habían satisfecho a la condesa las citadas cargas de pan desde hacía cincuenta años y que desde el año 1538 se habían negado a pagarlas. Las excepciones alegadas por el concejo y hombres buenos de Belbimbre se basaban en que los condes de Castro no tenían censo alguno sobre los concejos ni de Belmimbire, ni de Villazopeque, por lo que no estaban obligados a pagarlo, y solicitaron se declarados libres de dicho pago<sup>85</sup>.

<sup>84</sup> AR.Ch.V, *Ejecutoria del pleito litigado por Ana Manrique, condesa de Castro, contra las villas de Belbimbre y Villazopeque, sobre ejecución de una ejecutoria anterior relativa al pago de un censo de 125 cargas de pan por los citados concejos*. 1 de mayo de 1553. Pergaminos, caja 45,8.

<sup>85</sup> AR.Ch.V, *Ejecutoria del pleito litigado por Ana Manrique, condesa de Castr...*, f.º. 4v.

Una vez examinadas las pruebas, los jueces sentenciaron que los concejos de Belbimbre y Villazopeque debían satisfacer anualmente a los condes de Castro o quien tuviera su poder delegado, 125 cargas de pan, mitad trigo y cebada, debido a la posesión en la que hasta entonces habían estado tanto el conde como la condesa de Castro<sup>86</sup>. Habiendo quedado claro que el reparto realizado por la villa de Villazopeque, para pagar el censo de pan al conde era por cabezas, el concejo de dicha villa solicitaba ejecución contra el concejo de la villa de Belbimbre por la cantidad de 39 fanegas de cebada<sup>87</sup>. Los representantes de los labradores y vecinos de Belbimbre alegaban ante Agustín Gómez, escribano público de sus Majestades que para el pago a la condesa de Castro de 500 fanegas de pan mediado de trigo y cebada correspondiente al año 1548, se había realizado un reparto por cabezas, personas, ganado de labor, por heredad del señor que tiene cada vecino y por vino, especificando las singularidades de cada vecino: Juan de Orozco, Francisco Hidalgo, Alonso de Santa Cruz, Juan de Polvorosa, Juan Pérez, Juan Barbero, Juan de Orozco, el mozo, Pedro del Castillo, Francisco García, Juan García, Juan de Acebes, Pedro de Salze, Lope de Tratalés, Alonso de Tartalés y si estos vecinos disponían de cabezas de fanegas y celemines, huebras sin heredades, de manera que el repartimiento fuera lo más exacto posible<sup>88</sup>.

El año 1540 se expide mandamiento por el merino Gonzalo Díez, al objeto que Pedro de Salce, regidor de la villa calificara los bienes muebles del concejo sobre los que efectuar la ejecución por la cuantía del pago que se debe a la condesa, ejecución que recae sobre una tierra de 3,5 cargas

<sup>86</sup> AR. Ch.V, *Ejecutoria del pleito...*, fol. 4. Pergaminos, caja 45,8.

<sup>87</sup> AR. Ch.V, *Ejecutoria del pleito entre Ana Manrique y los concejos de Belbimbre y Villazopeque*. Año 1548. Pergaminos, caja 45,8, fol. 9r.

<sup>88</sup> *Ibidem*, f.ºs. 9v-10r.

de sembradura, que era surco del concejo de Villazopeque y del río Arlanzón. Ahora bien, Juan de Orozco, procurador de la villa de Belbimbre especificó que desde tiempo inmemorial, los hijosdalgo de la villa nunca habían pagado ningún censo a la condesa de Castro<sup>89</sup>.

Con fecha 2 de abril de 1549 los jueces de la Real Chancillería de Valladolid dictan sentencia en el pleito sustanciado entre la señora Ana Manrique, condesa de Castro, por una parte y el concejo, alcaldes, regidores y hombres buenos de la villa de Belbimbre, por otra. En el fallo se recuerda que Juan de Manobel, mayordomo y procurador de la condesa de Castro solicitó cumplir el mandamiento ejecutorio por un total de 45 fanegas y seis celemines de trigo y 39 fanegas de cebada, que se efectuaría mediante reparto. Pero este mandato no se había cumplido, por lo que en la sentencia se especificaba que el merino Gonzalo Díez realice dicha ejecución, venda los bienes en que fue hecha conforme a derecho y la remate en la persona que más pagara por ellos, haciendo pago de principal y costas a la condesa y a su mayordomo y procurador, Juan de Manobel, quien nombró como fiador a Juan Pérez, vecino de la villa de Villazopeque, quien se obligó con su persona y bienes raíces, habidos y por haber, reintegrando el pan, trigo y cebada a la parte que deba poseerlo, conforme a la ley de Toledo.

La mención a la Ley de Toledo de 1520 consiste en la alegación en juicio de una excepción legítima, como la paga al acreedor, así como el pacto de no pedirle. Si acaso el ejecutado formula oposición legítima y se le entregan los autos, debe probar la excepción dentro de diez días fatales desde que se opuso y sino la probara, se haría el remate a pesar de la apelación, que sólo se admitirá en cuanto al efecto devolutivo,

dando al acreedor la fianza de la Ley de Toledo de 1520, que servía para que, en caso de revocarse la sentencia de remate, devolviera el acreedor al deudor lo que hubiere pagado con el doble de pena por intereses, otorgándose diez días a ambas partes para probar la excepción<sup>90</sup>.

Otra sentencia, entre las mismas partes se falló en fecha 7 de marzo de 1550, debido a que la anterior había sido apelada por el concejo, alcalde, regidores e hijosdalgo de la villa de Belbimbre, ya que los nobles de Belbimbre se negaban a pagar la cantidad de trigo y cebada a la condesa de Castro y formar parte de reparto efectuado a tal fin<sup>91</sup>.

Se observa de nuevo la reivindicación de los hombres pertenecientes al estado de hijosdalgo, que no deseaban pagar el censo a la condesa porque desde tiempo inmemorial los nobles de la villa de Belbimbre nunca habían satisfecho cantidad alguna al condado de Castro. Pero la sentencia nuevamente fue apelada por el procurador del concejo de Belbimbre, Juan de Paredes, quien tenía carta de poder para presentar escritos ante la Real Chancillería, motivando dicha súplica de la siguiente manera: “y a la dicha costumbre nunca se repartió el dicho pan a los hijosdalgo de la villa ni a los clérigos, ni nunca contribuyeron en el dicho pan sino solos los pecheros”<sup>92</sup>. Por su parte, el procurador de la villa de Villazopeque, Juan de Ochoa, recurrió la sentencia ante la Real Chancillería en el sentido que ambos concejos debían pagar la cantidad a la condesa sin distinción de persona.

La nueva sentencia se dictó en fecha 8 de abril de 1552. El fallo es singular, en el sentido que los jueces de la Real Chan-

<sup>90</sup> Juan Francisco SIÑERIZ: *Compendio de Derecho real de España, extractado de la obra del Dr. Don Juan Sala*. Madrid, 1829, pp. 217-218.

<sup>91</sup> AR.Ch.V, *Ejecutoria del pleito entre Ana Manrique y los concejos de Belbimbre y Villazopeque...*, f.º 12r.

<sup>92</sup> *Ibidem*, f.º 13.

<sup>89</sup> *Ibidem*, f.º 10.

cillería revocan parte del contenido de la sentencia dictada en primera instancia<sup>93</sup>.

En definitiva, se habían practicado nuevas pruebas y se revocaba el pago de las cantidades debidas a la condesa de Castro (125 cargas de pan) por parte de los hijosdalgos de las villas de Belbimbre y de Villazoque. Se daba orden de restituir en todos sus bienes a los hijosdalgos, que por razón del reparto ordenado en virtud de sentencia anterior, les fueron tomados y ejecutados y se amparasen en los derechos reclamados a Juan de Orozco (promotor de la sentencia apelada), consortes e hijosdalgos.

La sentencia fue apelada ante la Real Chancillería por el concejo y hombres buenos de la villa de Villazoque. El fallo de la sentencia definitiva lleva fecha de 20 de diciembre de 1552, quedando confirmado, en grado de revista, lo declarado en la sentencia de 8 de abril de 1552, sin hacer condenación en costas y siendo notificada a los procuradores de ambas partes<sup>94</sup>.

El procurador del concejo de la villa de Belbimbre solicitó a la Real Chancillería carta ejecutoria de todas las sentencias definitivas dadas en su favor en tan dilatado pleito, a lo que los jueces accedieron, con la orden de ejecutarlas, guardarlas y cumplirlas<sup>95</sup>.

## Belbimbre en la época constitucional

Tomás González nos informa de los límites de la provincia de Burgos en 1594 a través de un censo, en que consta “*Villazoque, Velmimbre y Cordovilla*” con un total de 156 vecinos<sup>96</sup>. La frontera occi-

dental de la provincia de Burgos, desde el mar Cantábrico hasta el eje fluvial del río Duero, coincidía con gran similitud con los límites de las provincias actuales de Burgos y Santander, por ello Tomás López, en su *Atlas geográfico*, publicado a principios del siglo XIX, iba a recabar toda información posible a los arciprestes y beneficiados de la zona, como veremos más adelante. Un pueblo próximo a Belbimbre, llamado Valles de Palenzuela correspondía en 1591, a la provincia de Valladolid, en la que se integraba la jurisdicción completa de Palenzuela y desde este territorio hasta el eje del río Duero, coincidían los límites provinciales de finales del siglo XVI con los de la actualidad.

En el *Vecindario de Ensenada*, elaborado en 1759, con datos de las averiguaciones de 1750-1754, efectuadas en 1753 en Belbimbre, en relación a sus vecinos legos, consta con 1 vecino del estado noble y 11,5 vecinos del estado general. Por lo que respecta a jornaleros, no aparecen nobles y constan 6 jornaleros del estado general. Respecto a pobres de solemnidad, no constan en este apartado ni nobles ni miembros del estado general. Por lo que respecta “*havitantes*” no constan miembros del estado noble ni del estado general. Tampoco hay viudas pobres. En total son 18,5 vecinos seculares y un vecino eclesiástico secular<sup>97</sup>.

En el *Nomenclátor* de Floridablanca efectuado el año 1785, se refiere escuetamente sobre Belbimbre (sic): “*V.S.S. Prov. de Burgos, Partido de Castro Xeriz. A.O.*”<sup>98</sup>. A

rindad de Trasmiera y Tierras del Condestable consta en las pp. 1-13.

<sup>97</sup> Concepción CAMARERO y Jesús CAMPOS: *Vecindario de Ensenada, 1759*. Madrid, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, vol. I, p. 37.

<sup>98</sup> FLORIDABLANCA, *Nomenclátor o Diccionario de las ciudades, villas, lugares, aldeas, granjas, cotos redondos, cortijos y despoblados de España y sus islas adyacentes. Con expresión de la provincia, partido y término a que pertenecen, y la clase de justicias que hay en ellas*. Imprenta Real, Madrid 1789, p. 92. (Las siglas V.S.S. significan villa de señorío secular y las siglas A.O. alcalde ordinario).

<sup>93</sup> *Ibidem*, f.º 15r.

<sup>94</sup> *Ibidem*, fol. 16v.

<sup>95</sup> *Ibidem*, fols. 1r y v.

<sup>96</sup> Tomás GONZÁLEZ, *Censo de Población de las provincias y partidos de la Corona de Castilla en el siglo XVI*. INE, Madrid, 1829, p. 1. El censo de población de la provincia de Burgos en el año 1594, junto con la Me-

finales del siglo XVIII, la villa de Belbimbre, integrada en el Partido de Castrojeriz, era considerada villa de señorío.

Por su parte, en el *Atlas Geográfico de España*, de Tomás López, editado en 1804, consta la villa de Belbimbre<sup>99</sup>, incardinada en el Partido de Castrojeriz, integrándose este a su vez en una parte de la Provincia de Burgos, de Castilla Vieja<sup>100</sup>. Para la confección de dicho mapa, el autor refiere que ya en 1774 existía un mapa con los Partidos, villas, jurisdicciones, Hoces, Merindades, Abadías y valles de la provincia de Burgos<sup>101</sup>. Además añade el autor: “Consultáronse dos mapas manuscritos del Arzobispado de Burgos, según estaba antes de la formación del Obispado de Santander; no pude descubrir su autor, aunque camino con la prebención de ser un religioso de San Francisco... del Arciprestazgo de La Rad suministró un diseño y noticia el vicario y beneficiado residente en Arcellares, D. Antonio Arroyo; lo mismo del Partido de Campo con Melgar, el vicario y beneficiado en Sotresgudo D. Pedro Benito y una razón del Arciprestazgo de Ordejón, D. Joséph Fernández, cura beneficiado y vicario de Rioparaiso. D. Joséph Carrera, beneficiado de Villazopeque confió una razón del Arciprestazgo de Candemuño; lo propio el de Villasandino, D. Santiago Alvilla, párroco de Grijalba. D. Joaquín de Bedoya, beneficiado en Villadiego, un mapa muy exacto de aquel Arciprestazgo...”<sup>102</sup>.

Fue un mandato de la Constitución de Cádiz de 1812, la que denominaba “partidos” a los distritos judiciales que se debían contemplar en lo sucesivo: “Se establecerán

<sup>99</sup> Tomás LÓPEZ: *Atlas geográfico de España, que comprende el mapa general del Reyno y los particulares de sus Provincias*. Madrid, 1804, p. 8.

<sup>100</sup> Mapa geográfico de una parte de la Provincia de Burgos, que comprende los Partidos de Burgos, Bureva, Castrojeriz, Candemuño, Villadiego, Juarros, Aranda, los Valles de Sedano, Valdelaguna, Bezana, Jurisdicción de Lara, la Hoz de Bricia y la de Arriba, en Tomás LÓPEZ, *Atlas geográfico...*, op. cit., p. 6.

<sup>101</sup> Tomás LÓPEZ: *Atlas geográfico...*, op. cit., p. 7v.

<sup>102</sup> Tomás LÓPEZ: *Atlas geográfico...* p. 8v.

*partidos proporcionalmente iguales, y en cada cabeza de partido habrá un juez de letras con un juzgado corespondiente*”<sup>103</sup>. Los futuros partidos se constituirían sobre la base de las antiguas provincias de la época borbónica, divisiones cuya creación era demandada con urgencia por las Cortes. La comisión legislativa elevó a las Cortes los partidos que constituirían en adelante la provincia de Burgos, a saber: Aranda de Duero, Araúzo de Miel, Aillón, Belorado, Briviesca, Burgos, Castrojeriz, Villahoz, Miranda de Ebro, Santo Domingo de la Calzada, Sedano y Villarcayo. En el Decreto de 21 de abril de 1834 se concretaban doce partidos judiciales<sup>104</sup> y Belbimbre quedaba adscrito al Partido de Melgar de Fernamental<sup>105</sup>. Pero la cabecera de Melgar como partido judicial desaparecería, siendo sustituida por Castrojeriz, decisión “que debió realizarse casi inmediatamente, desde luego en el primer decenio, ya que en 1845 Castrojeriz era la cabeza del partido”<sup>106</sup>. Entre los elencos diseñados entre los años 1834 y 1843, por lo que respecta al Partido judicial de Castrojeriz, todos los pueblos constituían un municipio independiente, con apenas diferencias entre ambos listados y Belbimbre consta con su propio Ayuntamiento y un total de 136 habitantes<sup>107</sup>.

<sup>103</sup> Constitución de Cádiz de 1812, artículo 273. *Constitución política de la Monarquía española, promulgada en Cádiz, a 19 de marzo de 1812*. Madrid, 1820, p. 80.

<sup>104</sup> *Subdivisión en partidos judiciales de la nueva división territorial de la Península e Islas adyacentes aprobada por S. M. En el Real Decreto de 21 de abril de 1834*. Madrid, 1834. Cit. G. MARTÍNEZ DIEZ: *Génesis histórica de la provincia de Burgos y sus divisiones administrativas*. Burgos 1983, p. 109.

<sup>105</sup> El partido judicial, cuya cabecera era Melgar de Fernamental constaba de 49 pueblos, 3.828 vecinos y 19.312 almas. *Subdivisión en partidos judiciales de la nueva división territorial...*, p. 48. Cit. G. MARTÍNEZ DIEZ: *Génesis histórica...*, op. cit., p. 109.

<sup>106</sup> Pascual MADDOZ: *Diccionario Geográfico Estadístico, Histórico de España y sus posesiones de Ultramar*. Madrid 1845-1850, p. 286. Cit. G. MARTÍNEZ, op. cit., p. 109.

<sup>107</sup> *Ibidem*, pp. 117 y 201; Igualmente Belbimbre consta perteneciente al Partido de Castrojeriz en la obra de Francisco Jorge TORRES VILLEGAS: *Cartografía hispano-*

El *Diccionario* de Pascual Madoz nos refiere las siguientes noticias descriptivas sobre Belbimbre a mediados del siglo XIX:

“Confina N. Barrio de Muñó, E. Sta. María del Campo, S. Villaverde Mogina y O. Villazopeque. El terreno en lo general es llano, aunque a las inmediaciones de la poblac. tiene 7 valles que en sus intermedios forman algo de páramo; a la parte del occidente se halla la vega de bastante estensión, y al oriente una montaña formando cordillera; es de realidad fuerte o tenaz, lo de la vega de seco, y lo de los valles, húmedo por los muchos manantiales que reunidos hacen un arroyo abundante, el cual pasando por la vega la fertiliza y se introduce después en la de Villaverde...”<sup>108</sup>.

En el *Diccionario* de Pascual Madoz se especifican los 43 municipios que integraban el Partido de Castrojeriz en 1843, sumando un total de 16.747 habitantes. Estos municipios son: Arenillas de Río Pisuerga, Los Balbases, Barrio de Muñó, Barrio de Santa María del Manzano, Belbimbre, Cañizar de los Ajos, Castellanos de Castro, Castrillo de Murcia, Castrillo Matajudíos, Castrojeriz, Citores del Páramo, Grijalba, Hinestrosa, Hontanas, Iglesias, Itero del Castillo, Manciles, Melgar de Fernamental, Olmillos de Sasamón, Padilla de Abajo, Padilla de Arriba, Palacios de Río Pisuerga, Palazuelos de Muñó, Pampliega, Pedrosa del Páramo, Pedrosa del Príncipe, Pinilla de Arlanza, Revilla Vallejera, Santiuste, Sasamón, Tamarón, Torrepedierne, Vallejera, Valles de Palenzuela, Valtierra

científica. O sea los mapas españoles en que se representa a España bajo todas sus diferentes fases. Imp. de Ramón Ballone, Madrid, 1857, p. 355.

<sup>108</sup> Pascual MADDOZ: *Diccionario Geográfico, Estadístico...*, op. cit., p. 75.

de Río Pisuerga, Villadelmiro, Villamedianilla, Villanueva de Argaño, Villanueva de las Carretas, Villaquirán de la Puebla, Villaquirán de los Infantes, Villasandino, Villasidro, Villasilos, Villaverde Mogina, Villazopeque, Villaveta, Vizmallo y Yudego y Villandiego<sup>109</sup>.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 70.º de la Ley Municipal de 24 de enero de 1845, se disponía la supresión de todos los ayuntamientos de menos de 30 vecinos (menos de unos 150 habitantes), ayuntamientos que se agregarían a otros, y al reunirse conformarían nuevos ayuntamientos<sup>110</sup>. Debido al cumplimiento de esta norma, que afectó a un importante número de ayuntamientos burgaleses, que o bien se agregaron a otros ya existentes o se fusionaron entre sí con el fin de constituir otro nuevo, el nuevo mapa municipal de la provincia de Burgos aparece en el *Nomenclátor de los pueblos de España*, editado el año 1858 y que conforma el primer resultado de los trabajos de la Comisión Estadística del Reino, creada por Real Decreto de 3 de noviembre de 1856<sup>111</sup>. En el año 1843 el Partido de Castrojeriz estaba integrado por 49 municipios, alcanzando un total de 16.747 habitantes, en la lista confeccionada para dicho año consta la villa de Belbimbre<sup>112</sup>.

Una vez aplicada la Ley Municipal de 24 de enero de 1845, se produce un cambio, pues siete ayuntamientos del Partido de Castrojeriz fueron agregados a otros ayun-

<sup>109</sup> P. MADDOZ: *Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico...*, pp. 288-289. En esta obra no se citan los ayuntamientos de Yudego y Villandiego, incardiándose en el Partido de Castrojeriz.

<sup>110</sup> *Colección de Las Leyes, Decretos y Declaraciones de las Cortes y de los Reales Decretos*, Madrid 1845, tomo 34, p. 21.

<sup>111</sup> AMANDO MELÓN Y RUIZ DE GORDEJUELA: *Los modernos Nomenclatores de España*. Madrid 1958, p. 23. Cit. RAFAEL SÁNCHEZ DOMINGO: *Castrojeriz: de alfoz...*, op. cit., p. 106.

<sup>112</sup> P. MADDOZ: *Diccionario Geográfico-Estadístico...*, pp. 288-289.

tamientos. A finales del siglo XVIII, la Provincia de Burgos se encontraba dividida en 16 Partidos. El Partido 6.º correspondía a Castrojeriz, formado por 48 pueblos solos, entre villas, lugares, despoblados, barrios y granjas, entre estos se encontraba la villa de señorío de Belbimbre<sup>113</sup>. En 1886, el Partido judicial de Castrojeriz estaba compuesto de 41 ayuntamientos con un total de 22.714 habitantes. Belbimbre era uno de los ayuntamientos agregados a dicho Partido judicial, constando la siguiente información:

*“Belbimbre. V. con Ayunt. de 245 hab., sit. A 17,5 kilom. de Castrojeriz. La estacion mas proxima Villaquirán, a 7 kilómetros. Produce cereales, vinos y abundante pesca.*

*Alcalde: Martínez, Valeriano. Secretario: Viñé, Nieto. Juez municipal: Santos, Julián. Fiscal: Pérez, Nicolás. Párroco, Mariscal, Juan. Instrucción Pública.- Profesor: Hernando, Maria-*

*no. Estanquero, Castro, Marcos. Zapatero, Arribas, Atanasio”*<sup>114</sup>.

En aquella legislatura los Senadores por la provincia de Burgos eran el Duque de la Unión de Cuba, el Obispo de Vitoria y Juan Antonio Varona. El Diputado por Castrojeriz era Santiago Liniers<sup>115</sup> y los diputados por Burgos eran Manuel Alonso Martínez<sup>116</sup> y Joaquín López Dóriga<sup>117</sup>

<sup>114</sup> Biblioteca Nacional. Hemeroteca Digital. *Anuario de Comercio, Industria, de la Magistratura y de la Administración*. Año 1886. Partidos Judiciales. Burgos Partido judicial de Castrojeriz, p. 922. <http://hemerotecadigital.bne.es/issue.vm?id=0005066653&search=&lang=es>.

<sup>115</sup> Félix M.ª CASTRILLEJO IBÁÑEZ: “Aproximación a un estudio de las élites castellanas durante la Restauración”, en *Boletín de la Institución Fernán González*, n.º 208 (1994), pp. 147, 149, 150 y 158.

<sup>116</sup> Manuel Alonso Martínez fue elegido diputado por Burgos en 1855, tras la Revolución de 1854, que inicia el denominado Bienio progresista. En 1855 fue nombrado ministro de Fomento en el gobierno de Espartero-O'Donnell. Será diputado prácticamente en todas las legislaturas hasta su muerte. *Alonso Martínez y su época, Exposición conmemorativa de. Centenario Alonso Martínez (1827-1891)*. Burgos 1991, p. 35; Carlos ROGEL y Carlos VATTIER, (coords.): *Manuel Alonso Martínez. Vida y obra*. Técno, Burgos, 1991, p. 136.

<sup>117</sup> Félix M.ª CASTRILLEJO IBÁÑEZ: “Aproximación a un estudio de las elites...”, *op. cit.*, pp. 142 y 157.

<sup>113</sup> Rafael SÁNCHEZ DOMINGO: *Castrojeriz...*, *op. cit.*, p. 106.



## **Condiciones para la entrega de artículos a CT/CATASTRO**

Los artículos que se remitan para su publicación se entregarán en soporte magnético, impresos a doble espacio y con una extensión máxima de 25-30 páginas. Deberá constar el título del trabajo, nombre del autor/es e institución a la que pertenece.

El texto que se desee aparezca en cursiva, deberá subrayarse en el original. Las notas al texto deberán ir numeradas correlativamente en el texto entre paréntesis y se localizarán en la página del texto con el que se corresponden. La bibliografía se presentará alfabéticamente al final del artículo bajo la reseña BIBLIOGRAFÍA, adaptándose al siguiente formato: APELLIDOS; inicial del nombre; año de publicación entre paréntesis; título del artículo o del libro; título de la revista precedido de la palabra En o editorial; lugar de publicación (solo para libros); número de páginas seguido de la abreviatura págs.

La parte gráfica que se editará en color —cuadros, gráficos, planos, etc.— se remitirá conjuntamente con el original del texto, indicándose en el mismo la ubicación exacta dentro del texto.

El pago de cada artículo será satisfecho a cargo del presupuesto del Centro de Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Centro que realiza tanto la edición como la gestión administrativa de la revista.

El plazo estimado de entrega de originales a partir de la aceptación del encargo realizado por la Redacción de CT/Catastro será de 30-40 días.

Los artículos deberán ser enviados a la coordinación técnica de la revista:

Coordinación Técnica de CT/Catastro  
Dirección General del Catastro  
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas  
Paseo de la Castellana, 272  
28046 MADRID

Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52

E-mail: [adjunto.director@catastro.minhap.es](mailto:adjunto.director@catastro.minhap.es)



## **Necessary conditions for sending articles to CT/CATASTRO**

CT/Catastro is a magazine from the Spanish Directorate General for the Cadastre, with a four-monthly periodicity and it is specialized in cadastral management and real state tax establishing a fund of discussion and analysis of all problems derived from the mentioned management, it also deals with the interests of the local administration world which are directly related to the Cadastre.

The magazine is open to any person who wishes to collaborate. The articles that are sent to be published:

- Should be sent in a magnetic support, written at a double space and they should be not more than 25-30 pages long. It also should have title, author's name and organization's name to whom belongs.
- If a part of the text is wanted to be written in italics, it should be underlined in the original. Notes must be correlatively numerated in the text using brackets and will be located in the page of the text to which it corresponds. Bibliography shall be at the end of the article and must be alphabetically presented under the title BIBLIOGRAPHY, having the following format: SURNAME; name's initial; publication date in brackets; article's title or book's title; magazine's title preceded by the word In or Editorial; Place on publication (only for books); number of pages, followed by the abbreviation pgs.
- The graphic part will be printed in colours —diagrams, graphics, maps, etc.— should be sent all together with the original text, pointing the exact location inside it.

Articles should be sent to the technical coordination of the magazine:

Coordinación Técnica de CT/Catastro  
Dirección General del Catastro  
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas  
Paseo de la Castellana, 272  
28046 MADRID  
Telf. (91) 583 67 56 Fax (91) 583 67 52  
E-mail: [adjunto.director@catastro.minhap.es](mailto:adjunto.director@catastro.minhap.es)

## **Pautas para la entrega de parte gráfica (figuras, planos, fotos, etc.) para la publicación de artículos en CT/Catastro**

Con carácter general los originales de la parte gráfica que se quiera reproducir serán enviados en papel —originales de planos, publicaciones, etc.—.

En el caso de que no se disponga de originales en papel, se ruega seguir las pautas siguientes:

### A) ESCANER

*Imágenes que tengan que ser escaneadas:*

(Originales de un libro que no pueda ser enviado a CT, de un Archivo Histórico, etc.)

1. Escanear la imagen a 18/20 centímetros de ANCHO —como máximo— y en 300 pp (puntos por pulgada).
2. Guardar la imagen al escanear en: Opción RGB y en formato JPG.

### B) INTERNET

*Imagen directamente de Internet:*

(pantallas completas o imágenes dentro de ellas)

1. Pinchar el icono que aparece en la imagen derecha de la pantalla (Acrobat); guardar la imagen como archivo PDF.
2. Adjuntar la dirección completa de la página web de donde se haya extraído la imagen, pantalla, etc. (para mayor seguridad).

Al elaborar las figuras y gráficos, se tendrá en cuenta que la revista se imprime a color.

Preferentemente, la parte gráfica se entregará en un CD aparte, que será enviado por correo a la siguiente dirección:

Coordinación Técnica de CT/Catastro  
Dirección General del Catastro  
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas  
Paseo de la Castellana, 272  
28046 MADRID  
Telf.: 91 583 67 56



# Boletín de suscripción



SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFORMACIÓN,  
DOCUMENTACIÓN Y PUBLICACIONES  
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas  
C/ Alcalá, 5 - 5ª plta.  
28071 MADRID  
Tel.: 91 583 76 17/14 • Fax: 91 583 76 25  
Correo electrónico: [ventas.publicaciones@minhap.es](mailto:ventas.publicaciones@minhap.es)



Nombre .....  
Dirección .....  
C.P. .... Población ..... Provincia.....  
Teléfono ..... N.I.F.....  
Correo electrónico .....

REVISTA CT/CATASTRO

- Suscripción año 2016 (n.ºs 84, 85 y 86)..... 31,00 € (IVA incluido)  
 Ejemplares sueltos ..... 12,00 € (IVA incluido)

FORMA DE PAGO

- Transferencia                       Talón bancario  
 Giro Postal

Domiciliación bancaria

IBAN                      Entidad                      Sucursal                      Control                      Cuenta

Es necesario rellenar los 24 dígitos para cursar la petición

Titular .....  
Entidad bancaria .....  
Dirección E.B. ....  
C.P. .... Población .....  
Provincia ..... País.....

Envíen este boletín a:

Subdirección General de Información, Documentación y Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

C/ Alcalá, 5 - 5ª plta.

28071 Madrid (España) • Teléfono 91 583 76 17/14 • Fax suscripciones: 91 583 76 25

Correo electrónico: [ventas.publicaciones@minhap.es](mailto:ventas.publicaciones@minhap.es)

Ejemplar para la entidad bancaria

IBAN                      Entidad                      Sucursal                      Control                      Cuenta

Es necesario rellenar los 24 dígitos para cursar la petición

Titular .....  
Domicilio.....  
C.P. .... Población.....  
Entidad bancaria .....  
Dirección E.B. ....  
C.P. .... Población .....

Distinguidos señores:

Les agradeceré que a partir de la fecha y hasta nueva orden, se sirvan atender con cargo a mi cuenta los recibos que a nombre de ..... le presente el Centro de Publicaciones del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Atentamente,

Firma:

Fecha:







TCTCTCTCTC  
CTCTCTCTCT  
TCTCTCTCTC  
CTCTCTCTCT

