



Asociación Canaria de Derecho Urbanístico

JORNADAS SOBRE UNA MIRADA PRÁCTICA DEL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO



Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial
Dirección General de
Ordenación del Territorio



Asociación Canaria de
Derecho Urbanístico

REGLAMENTO DE VALORACIONES

MÉTODOS DE VALORACION Y SU FORMULACION



Consejería de Obras Públicas,
Transportes y Política Territorial
Dirección General de
Ordenación del Territorio

- **Se prescinde de regular las clases de suelo**
- La clasificación del suelo es una técnica urbanística que no corresponde regular al legislador estatal, pero:
 - No es necesaria para fijar los criterios legales de su valoración
 - Ha contribuido a la inflación de los valores de suelo
 - Incorpora expectativas de revalorización antes de que se materialicen las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos
 - Ha fomentado las prácticas especulativas

ÁMBITO DEL RÉGIMEN DE VALORACIÓN

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO,
APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, DE 20 DE JUNIO

¿QUÉ SE VALORA?

¿PARA QUÉ SE VALORA?

MÉTODOS DE VALORACIÓN

1º Método de comparación

Consiste en estimar el valor de un bien sobre la base del valor de otros bienes que han sido ya vendidos, efectuando los ajustes correspondientes. Cuando se dispone de información suficiente sobre la compraventa de inmuebles similares realizadas recientemente, es un método muy adecuado. En ese caso es correcta su aplicación tanto en la determinación del valor de edificios como el de solares sin edificar. El método es de imposible utilización cuando tratamos de valorar bienes que no están en la dinámica normal del mercado: por ejemplo la valoración de una iglesia. El método exige una estratificación de las muestras

MÉTODOS DE VALORACIÓN

2º Método del Coste de reposición

BRUTO o a NUEVO -CRB-: Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

NETO o ACTUAL -CRN-: Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración

MÉTODOS DE VALORACIÓN

3º Método de capitalización

La mejor forma de conocer una propiedad en renta es capitalizar esa renta. Es el valor que un inversor típico, en condiciones normales de mercado, estaría dispuesto a pagar por la adquisición de un inmueble con base en las expectativas de obtención de rendimientos futuros. Se estima el valor presente de los bienes futuros (adivinar el futuro). Están basados en el principio de anticipación y son aplicables a toda clase de inmuebles susceptibles de producir rentas. El valor vendrá determinado por el valor presente de todas las rentas netas futuras imputables al inmueble.

MÉTODOS DE VALORACIÓN

4º Método residual

Es un método específico para determinar el valor del suelo en función de la optimización del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente, tanto en términos de uso como de edificabilidad. Permite determinar el valor del suelo restando del valor en venta de los productos inmobiliarios el coste de ejecución, gastos de gestión, beneficio empresarial, etc.

CRITERIOS DE VALORACION

Clase y categoría	Situación Básica		Suelo	Edificación + Instalaciones
SR <small>(PN, PP, PE, PC, PA, PF, PH, PM)</small> SUNS SUSNO SUSO SUNCU	Suelo rural		Art. 22.1.a Método de Capitalización (*) + Prima Accesibilidad	Art. 22.1.b Método del Coste(*)
SUNCU SUCU	Suelo urbanizado	Vacante	Art. 23.1 Método Residual estático(*)	-
		Edificado	Art. 23.2 El mayor de: -Método de Comparación(*) -Método Residual estático(*)	

ARTICULO 12.2 LS

Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente. (situación urbanizado)

CRITERIOS DE VALORACION

Clase y categoría	Situación Básica	Suelo	Edificación + Instalaciones
SR <small>(PN, PP, PE, PC, PA, PF, PH, PM)</small> SUNS SUSNO SUSO SUNCU	Suelo rural	Art. 22.1.a Método de Capitalización (*) + Prima Accesibilidad	Art. 22.1.b Método del Coste(*)
SUNCU SUCU	Suelo urbanizado	Vacante	-
		Edificado	Art. 23.2 El mayor de: -Método de Comparación(*) -Método Residual estático(*)

Valoración en suelo rural (Art. 8) RLS: Terrenos

- **Renta real** : la existente, la más probable resultante de los cultivos y Aprovechamientos susceptibles de utilización.
- **Renta potencial**: la atribuible de acuerdo con los usos y actividades existentes en el mismo término Municipal en términos municipales próximos.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Valoración en suelo rural .Terrenos

- Capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación
 - Renta potencial
- Cálculo según el rendimiento del uso, disfrute o la explotación de que sean susceptibles
- Descuento de los costes necesarios para la explotación
 - Tasa de capitalización (D.A. 7a)
- Rendimiento de la deuda pública del Estado a dos a seis años en mercados secundarios

ARTICULO 23.1 LS

Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.(...)

Artículo 23.2 LS

Artículo 7.5 RVLS

En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Valoración en suelo rural

CLASES DE EXPLOTACIÓN EN SUELO RURAL

(Art. 10 RVLS)

***Agropecuarias y forestales**

***Extractivas**

***Comerciales, industriales o de servicios**

-Granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros.

-Instalaciones de enriquecimiento mineral, centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.

-Parques solares y eólicos.

-Escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, turismo rural. campings, cotos intensivos campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

Valoración en suelo rural
CLASES DE EXPLOTACIÓN EN SUELO RURAL
(Art. 10 RVLS)

***Agropecuarias y forestales**

1. Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o de cotos de caza en régimen extensivo, bien para la extracción de masa forestal de los bosques naturales e implantados, con destino a la obtención de madera, corcho, celulosa o dendroenergía, o para la generación de rentas por el uso sostenible de bosques y la percepción de ingresos por las aportaciones medioambientales a la sociedad.

Valoración en suelo rural
CLASES DE EXPLOTACIÓN EN SUELO RURAL
(Art. 10 RVLS)

***Agropecuarias y forestales**

***Extractivas**

2. Las explotaciones extractivas, cuya actividad comprenda la extracción del suelo y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.

Valoración en suelo rural

CLASES DE EXPLOTACIÓN EN SUELO RURAL

(Art. 10 RVLS)

***Agropecuarias y forestales**

***Extractivas**

***Comerciales, industriales o de servicios**

a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.

b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.

Valoración en suelo rural

CLASES DE EXPLOTACIÓN EN SUELO RURAL

(Art. 10 RVLS)

***Agropecuarias y forestales**

***Extractivas**

***Comerciales, industriales o de servicios**

c) Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos, y otras análogas.

d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

Valoración en suelo rural (Art. 22.1): Terrenos

RENTAS DE EXPLOTACIÓN:

$$R = I - C$$

R = Renta anual real o potencial €/Ha

I = Ingresos anuales €/Ha

C = Costes anuales €/Ha

CÁNONES DE ARRENDAMIENTO:

Existencia de información estadísticamente significativa en la zona

$$R = CA + DM$$

Renta anual real o potencial €/Ha

CA = Canon de arrendamiento

DM = Derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario
(aparceros o censatarios enfitéuticos)

Valoración en suelo rural : Terrenos

capitalización de la renta

▪ Rendimiento bruto = Producto bruto – Gastos

▪ Rendimiento bruto = Beneficio cultivador + renta de la tierra

La renta de la tierra R_t representa un porcentaje K del

Rendimiento bruto ($R_b = P_b - G$).

$$\underline{R_t = K \times R_b}$$

Donde:

Regadío: K = 40%

Secano: K = 50%

Prados, pastos, pastizal : K = 80%

(a menor trabajo, mayor renta de la tierra y menor beneficio cultivador)

▪ Valor de la finca = $R_t \times 100 / T_a$

R_t : renta de la tierra

T_a : tasa de actualización % (Deuda pública . Rendimiento interno en mercado secundario de 2 a 6 años)

El valor obtenido se puede llegar a duplicar, por localización

Valoración en suelo rural (Art. 22.1):

Terrenos

$$VA = \frac{RT}{i}$$

$$RT = PB - (G + BC)$$

$$PB - G = RT + BC$$

Secano: $RT = 0,5 (PB - G)$; $BC = 0,5 (PB - G)$

Regadío, frutales: $RT = 0,4 (PB - G)$; $BC = 0,6 (PB - G)$

Prados, pastos, : $RT = 0,8 (PB - G)$; $BC = 0,2 (PB - G)$

$$RT = K (PB - G)$$

Secano: $K = 0,5$

Regadío: $K = 0,4$

Prados, pastos, pastizales $K = 0,8$

Valoración en suelo rural

$$RT = PB - (G + BC)$$

$$VA = \frac{RT}{i}$$

Tipo de aprovechamiento	Beneficio a deducir de la ganancia para el cálculo de R
Huerta	$B = 0,6 (I - G)$... $R = 0,4 (I - G)$
Frutales	$B = 0,5 (I - G)$... $R = 0,5 (I - G)$
Olivar regadío	$B = 0,5 (I - G)$... $R = 0,5 (I - G)$
Regadío	$B = 0,4 (I - G)$... $R = 0,6 (I - G)$
Olivar seco	$B = 0,3 (I - G)$... $R = 0,7 (I - G)$
Secano	$B = 0,2 (I - G)$... $R = 0,8 (I - G)$
Dehesas con actividad ganadera	$B = 0,2 (I - G)$... $R = 0,8 (I - G)$
Dehesas con actividades forestales	$B = 0,1 (I - G)$... $R = 0,9 (I - G)$

Lógicamente se atribuye más renta y menos beneficio a los terrenos de menor rentabilidad.

Crterios generales de capitalización de la renta de la explotación

Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{n \rightarrow \infty} \frac{R_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R1, R2,... Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

Crterios generales de capitalización de la renta de la explotación

b) Cuando se considere una renta de la explotación, **R**, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

* Teniendo en cuenta que $r=4,445\%$, el valor del suelo equivaldría a 22 años y medio de cosechas potenciales netas.

$$V = R / 4,445 \% = R \times 100 / 4,445$$

$$V = 22,50 Rt$$

Artículo 12. Tipo de capitalización

RVLS

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

DA 7ª.-.1 TRLS 2008

Se utilizara como tipo capitalización la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

19. TIPOS DE INTERÉS A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, EURIBOR, MIBOR y otros tipos de referencia oficiales (a)

Porcentajes

Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales (Resoluc. B.E.21/1/1994 y CBE 7/99)										
		Interbancarios		Tipo activo de referencia de cajas de ahorros de ahorros (Indicador CECA).	Tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años. Adquisición de vivienda libre. (Resolución DGTPF de 4/2/1991)			Deuda públ. Rendimiento interno merc. secundar. entre 2 y 6 años (R.DGTPF. 5/12/89)	Fecha publicación BOE	
		MIBOR a un año	EURIBOR a un año		Bancos	Cajas de ahorro	Conjunto de entidades		Tipos cols. 1,2 y 7	Resto tipos oficiales
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
06	M	3,432	3,436	5,021	4,117	4,222	4,173	3,349	...	...
07	M	4,445	4,450	5,771	5,203	5,276	5,242	4,081	...	...
08	M	4,807	4,813	6,521	5,780	5,921	5,857	4,059	...	...
09	M	1,618	1,618	5,052	3,151	3,653	3,439	2,827	...	...
10	M	1,350	1,350	4,750	2,508	2,972	2,770	2,660	...	...
11	M	2,029	2,006	...	...	...	...	4,025	...	...
10	Ago	1,421	1,421	5,000	2,543	2,938	2,766	2,758	2-09-10	18-09-10
	Sep	1,418	1,420	5,125	2,652	2,927	2,799	2,850	2-10-10	20-10-10
	Oct	1,491	1,495	4,875	2,600	2,963	2,795	2,885	3-11-10	18-11-10
	Nov	1,541	1,541	4,750	2,627	3,002	2,825	3,005	2-12-10	18-12-10
	Dic	1,525	1,526	4,750	2,593	2,945	2,774	3,122	4-01-11	21-01-11
11	Ene	1,550	1,550	5,000	2,679	3,144	2,918	3,304	2-02-11	18-02-11
	Feb	1,714	1,714	4,875	2,786	3,132	2,962	3,510	2-03-11	19-03-11
	Mar	1,924	1,924	5,000	2,935	3,294	3,120	3,676	2-04-11	20-04-11
	Abr	2,085	2,086	4,875	3,115	3,327	3,226	3,896	4-05-11	19-05-11
	May	2,154	2,147	5,250	3,238	3,471	3,355	4,020	2-06-11	21-06-11
	Jun	2,144	2,144	5,375	3,355	3,559	3,458	4,055	2-07-11	20-07-11
	Jul	2,226	2,183	5,250	3,446	3,624	3,540	4,161	2-08-11	19-08-11
	Ago	2,137	2,097	5,750	3,467	3,590	3,533	4,212	2-09-11	20-09-11
	Sep	2,208	2,067	5,500	3,428	3,694	3,570	4,272	4-10-11	20-10-11
	Oct	2,110	2,110	5,875	3,504	3,659	3,586	4,286	3-11-11	18-11-11
	Nov	2,092	2,044	5,625	3,641	3,747	3,696	4,459	2-12-11	20-12-11
	Dic	2,004	2,004	...	...	...	...	4,445	3-01-12	...
12	Ene	...	...	...	...	...	...	...	...	...

(a) Los datos de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (columnas 6 a 12) tienen carácter oficial al publicarse en el BOE. Hasta ese momento son provisionales y su difusión en este cuadro se realiza a efectos informativos exclusivamente.

Artículo 12. Tipo de capitalización

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento

Disposición adicional séptima. TRLS.

Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán

VALORACION EN SUELO RURAL.

TIPO DE EXPLOTACIÓN

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.

a) Renta constante y vida útil infinita

b) Rentas variables en el tiempo

c) Rentas variables en ciclos o turnos periódicos

d) Rentas variables los primeros años y constantes los restantes

e) Rentas variables los primeros años y evolucionen con ciclos productivos periódicos o turnos

f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en las letras a) y c) de este artículo.

g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

VALORACION EN SUELO RURAL.

TIPO DE EXPLOTACIÓN

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.

a) Renta constante y vida útil infinita

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V , será el resultado de dividir la renta constante, R , calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r_2 .

$$V = R/r_2$$

VALORACION EN SUELO RURAL.

TIPO DE EXPLOTACIÓN

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.

b) Rentas variables en el tiempo

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V , será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R_1, R_2, \dots, R_n = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada

de la vida útil, en euros por hectárea.

r_2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

VALORACION EN SUELO RURAL.

TIPO DE EXPLOTACIÓN

Art. 14.- Explotaciones extractivas

a) Conocido el fondo de agotamiento del recurso extraíble.

b) Desconocido el fondo de agotamiento del recurso extraíble.

Art. 15.- Explotaciones comerciales, industriales

- Rentas de explotación o flujos de caja variables
- Rentas en períodos limitados y actividad no reemplazable.

Art.16.- Renta potencial en ausencia de explotación

Art 14.- Explotaciones extractivas

VALORACION SUELO RURAL

a) Cuando se conozcan las reservas del recurso extraíble y un ritmo de extracción anual, q_1 , el valor de capitalización de la renta de explotación se calculará mediante la expresión:

Conocido el fondo de agotamiento del recurso extraíble.

$$V = \sum_{i=1}^h \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

Siendo:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_i = Canon de extracción anual, en euros.

R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.

r_3 y r_2 = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

h = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso, Q, entre la extracción anual, q_1 . Es decir:

$$h = \frac{Q}{q_1}$$

Art 14.- Explotaciones extractivas

VALORACION SUELO RURAL

Desconocido el fondo de agotamiento del recurso extraíble.

Cuando no se conozcan las reservas del recurso extraíble, el valor de capitalización, V , será el resultado de dividir el canon de extracción constante, R , entre el tipo de capitalización, r_3 , en suelo rural.

$$V = \frac{R}{r_3}$$

R = Canon de extracción constante

r_3 = tipo de capitalización

art. 17 AR-TRLIS (< 8%)

Artículo 12. Tipo de capitalización

c) Cuando en el suelo rural se desarrollen **actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios**, se utilizará como tipo de capitalización, r_3 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1 , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

$$r_3 = r_1 \times \text{coef.}$$
$$1 < \text{coef.} \cdot r_3 < 8\%$$

VALORACION EN SUELO RURAL.

TIPO DE EXPLOTACIÓN

Art. 14.- Explotaciones extractivas

a) Conocido el fondo de agotamiento del recurso extraíble.

b) Desconocido el fondo de agotamiento del recurso extraíble.

Art. 15.- Explotaciones comerciales, industriales

-Rentas de explotación o flujos de caja variables

-Rentas en períodos limitados y actividad no reemplazable.

VALORACIÓN EN SUELO RURAL.

Art.16.- Renta potencial en ausencia de explotación

R_0 = Renta potencial anual = 1/3 Renta mínima según estadísticas publicadas por organismos nacionales.

r_1 = Tipo de capitalización art. 12 RLS \Rightarrow DA 7ª-.1 TRLS 2008

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r_1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

VALORACIÓN EN SUELO RURAL

CUADRO 1C.1

CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO NACIONAL POR CC.AA. AÑOS 2009 y 2010
(CC.AA. ordenadas de mayor a menor por la importancia de la superficie arrendada)

	Ponderaciones Base 1999 (%)	Canon 09 (Euros/Ha)	Canon 10 (Euros/Ha)	Variación canon		Repercusión (%)
				(Euros/Ha)	(%)	
CASTILLA Y LEÓN	33,44	116	118	2	1,49	0,36
CASTILLA-LA MANCHA	17,48	129	129	0	0,25	0,04
ANDALUCÍA	13,82	329	310	-20	-5,99	-1,68
EXTREMADURA	10,80	128	129	0	0,33	0,03
ARAGÓN	9,21	125	137	12	9,34	0,66
CATALUÑA	3,95	197	195	-2	-1,03	-0,05
NAVARRA	2,19	154	159	5	3,30	0,07
MADRID	1,59	120	102	-18	-15,03	-0,18
VALENCIA	1,25	144	143	-1	-0,41	0,00
MURCIA	1,10	474	450	-24	-5,12	-0,16
ASTURIAS	1,06	158	153	-5	-3,05	-0,03
PAÍS VASCO	1,04	222	230	8	3,56	0,05
CANTABRIA	0,94	141	164	23	16,60	0,13
GALICIA	0,83	201	198	-3	-1,37	-0,01
LA RIOJA	0,67	248	255	7	2,82	0,03
BALEARES	0,53	92	98	7	7,08	0,02
CANARIAS	0,10	1222	1222	0	0,00	0,00
ESPAÑA	100,00	163	162	-1	-0,73	-0,73

Canarias – 1.222 €/Ha

$$V = (1.222\text{€/ha}/3)/4,445\% = \underline{9.163,85 \text{ €/ha}}$$

VALORACIÓN EN SUELO RURAL

ANEJO 1A.1

CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LAS TIERRAS DE LABOR DE SECANO
POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (euros por hectárea)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
GALICIA	130	134	154	144	154	167	182	189	201	203	191	179	176
P. DE ASTURIAS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CANTABRIA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PAÍS VASCO	131	130	130	135	140	146	148	152	160	175	190	200	205
NAVARRA	126	170	190	179	156	163	167	150	153	162	155	138	145
LA RIOJA	128	126	126	97	101	138	141	141	139	140	146	141	144
ARAGÓN	51	51	56	54	55	57	57	64	63	68	116	98	103
CATALUÑA	128	137	141	150	145	164	169	175	195	196	189	179	174
BALEARES	89	89	89	89	89	89	89	93	93	91	85	95	105
CASTILLA y LEÓN	81	87	89	92	96	98	101	102	109	114	116	116	119
MADRID	23	38	45	48	48	39	36	69	57	55	50	46	41
CASTILLA-LA MANCHA	56	49	50	56	56	62	68	68	64	68	66	65	68
C. VALENCIANA	55	53	48	48	46	46	47	55	60	65	61	60	60
R. DE MURCIA	170	170	175	175	204	204	191	279	311	243	225	215	173
EXTREMADURA	48	48	49	54	58	61	63	66	68	70	75	75	75
ANDALUCÍA	171	180	228	230	235	265	247	237	193	168	189	189	183
CANARIAS	1.027	809	833	997	1.249	1.379	1.431	1.469	1.469	1.586	1.711	1.711	1.711
ESPAÑA	82	86	93	96	98	105	106	107	105	106	114	110	112

Canarias – 1.711 €/Ha

VALORACIÓN EN SUELO RURAL

ANEJO 1B.1
CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LAS TIERRAS DE LABOR DE REGADÍO
POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (euros por hectárea)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
GALICIA	174	158	177	171	182	191	218	204	211	228	230	227	220
P. DE ASTURIAS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CANTABRIA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PAÍS VASCO	223	224	234	247	244	256	260	270	275	290	340	355	370
NAVARRA	392	328	337	372	359	375	383	358	366	376	383	341	351
LA RIOJA	408	409	409	413	399	420	434	434	431	433	440	421	436
ARAGÓN	312	314	321	307	272	273	293	311	342	337	353	284	354
CATALUÑA	264	274	286	295	302	326	341	368	398	425	433	394	395
BALEARES	79	78	109	103	98	93	102	135	135	135	135	145	145
CASTILLA y LEÓN	248	254	266	283	308	313	320	323	307	321	325	324	326
MADRID	194	361	403	423	423	215	203	407	306	310	269	272	216
CASTILLA-LA MANCHA	352	432	493	483	492	564	579	560	555	630	639	638	612
C. VALENCIANA	267	376	401	458	581	454	515	690	784	704	635	675	675
R. DE MURCIA	452	469	476	465	510	526	495	636	648	709	708	652	640
EXTREMADURA	309	240	287	283	295	364	372	387	403	418	419	432	436
ANDALUCÍA	572	666	673	685	758	824	765	724	772	777	766	741	709
CANARIAS	2440	2787	2928	3620	5234	3.506	3.594	2.931	2.931	3.412	4.203	4.155	4.155
ESPAÑA	365	396	416	422	448	475	467	475	487	506	507	491	487

Canarias – 4.155 €/Ha

VALORACIÓN EN SUELO RURAL

ANEJO 1C.1
CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DEL VINEDO DE TRANSFORMACIÓN DE SECANO
POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (euros por hectárea)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
GALICIA	498	477	491	503	536	558	437	461	461	487	1.089	846	815
P. DE ASTURIAS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CANTABRIA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PAÍS VASCO	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
NAVARRA	300	331	327	251	241	252	249	236	241	251	255	230	211
LA RIOJA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ARAGÓN	196	234	228	186	185	193	178	258	511	511	346	491	365
CATALUÑA	273	291	307	267	325	309	317	318	337	386	385	369	370
BALEARES	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CASTILLA y LEÓN	158	165	160	178	180	183	183	216	182	182	182	182	175
MADRID	122	126	180	189	189	186	163	96	82	83	81	91	105
CASTILLA-LA MANCHA	171	211	210	189	193	241	243	248	259	271	268	262	264
C. VALENCIANA	400	408	477	487	496	403	403	380	408	408	354	341	340
R. DE MURCIA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
EXTREMADURA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ANDALUCÍA	487	541	337	357	378	415	297	240	203	248	265	261	237
CANARIAS	2974	3227	3270	3023	4679	3.026	2.912	2.734	2.734	2.932	3.022	2.378	2.378
ESPAÑA	220	250	254	237	250	265	261	268	288	301	291	281	281

Canarias – 2.378 €/Ha

VALORACIÓN EN SUELO RURAL

ANEJO 1F.1
CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO DE LOS PASTIZALES DE SECANO
POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS (euros por hectárea)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
GALICIA	43	70	80	90	90	111	115	115	60	55	50	50	50
P. DE ASTURIAS	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
CANTABRIA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
PAÍS VASCO	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
NAVARRA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
LA RIOJA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ARAGÓN	7	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	2	6
CATALUÑA	30	32	31	39	38	41	41	42	42	49	41	45	41
BALEARES	21	25	25	25	25	25	25	27	25	12	10	10	10
CASTILLA y LEÓN	27	28	40	44	46	44	45	47	50	50	50	49	48
MADRID	17	23	34	36	36	52	26	87	63	70	65	65	56
CASTILLA-LA MANCHA	16	19	25	26	27	34	35	36	35	37	36	35	32
C. VALENCIANA	28	28	27	27	27	26	26	26	27	23	23	23	22
R. DE MURCIA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
EXTREMADURA	38	50	64	69	67	71	77	77	77	76	74	72	70
ANDALUCÍA	32	33	43	41	43	48	47	48	56	63	55	65	52
CANARIAS	244	244	329	230	191	304	325	332	332	368	318	334	334
ESPAÑA	28	31	41	44	45	47	48	50	52	53	51	51	49

Canarias – 334 €/Ha

VALORACION EN SUELO RURAL. CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN

Artículo 17. *Factor de corrección por localización.*

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l= Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

-a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.

-b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.

-c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u1.

$$V_f = V \cdot F_l (u_1 \times u_2 \times u_3)$$

Art.17.3. El factor de corrección u1, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u2.

$$V_f = V \cdot F_l (u_1 \times u_2 \times u_3)$$

Art.17.4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

CORRECIÓN POR LOCALIZACIÓN

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.

$$V_f = V \cdot F_l (u_1 \times u_2 \times u_3)$$

Art.17.5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = 0 ≤ p ≤ 2 = Coef. de calidad ambiental o paisajística

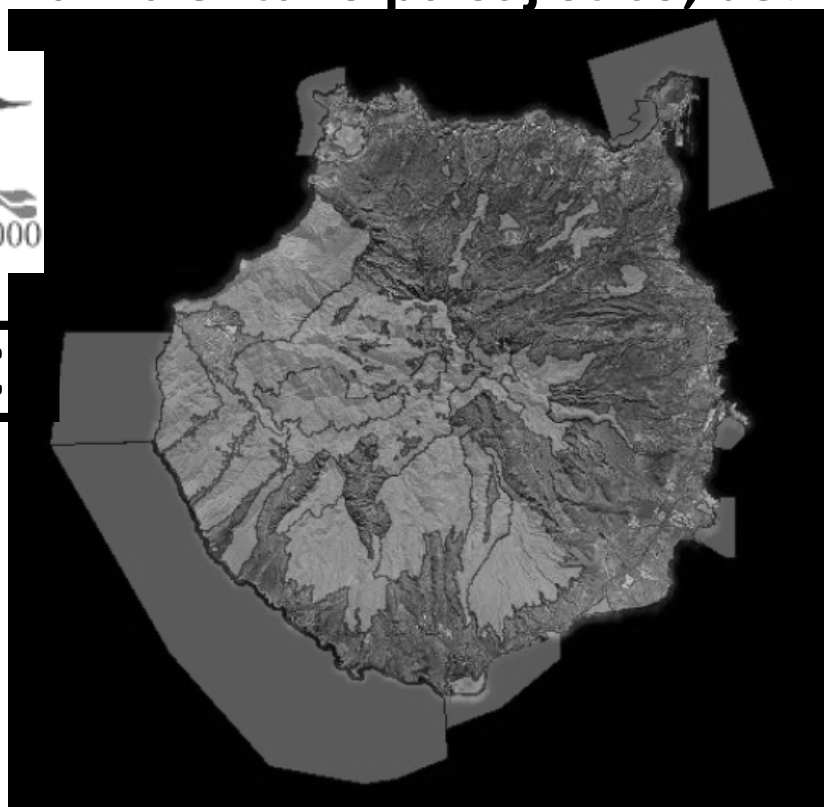
t = 0 ≤ t ≤ 7 = Coef. del régimen de usos y actividades permitidos, distintos de los agropecuarios y forestales.

CORRECIÓN POR LOCALIZACIÓN

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.



Z.E.C

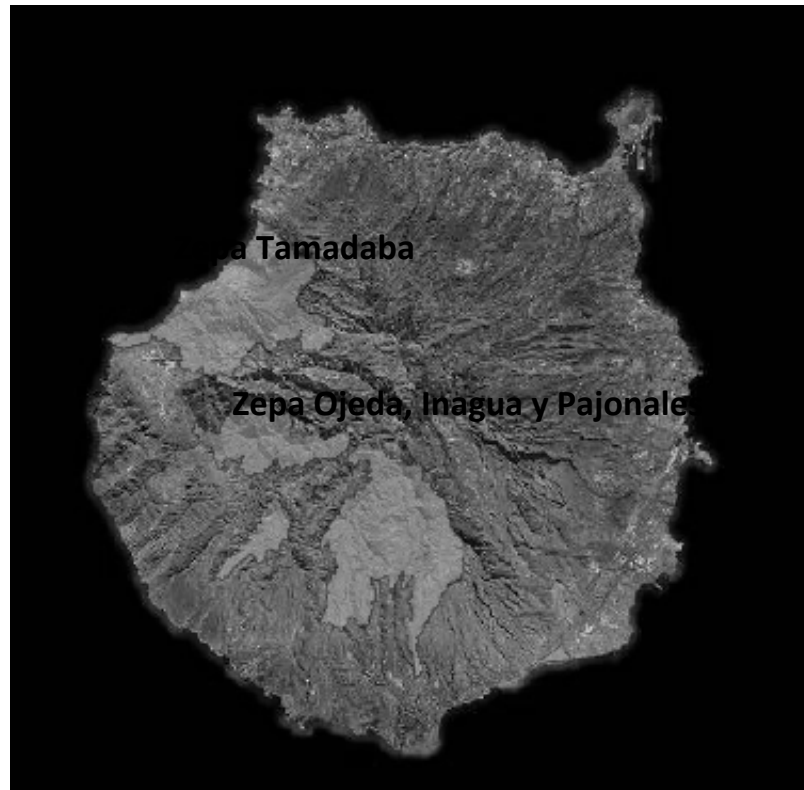


CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN

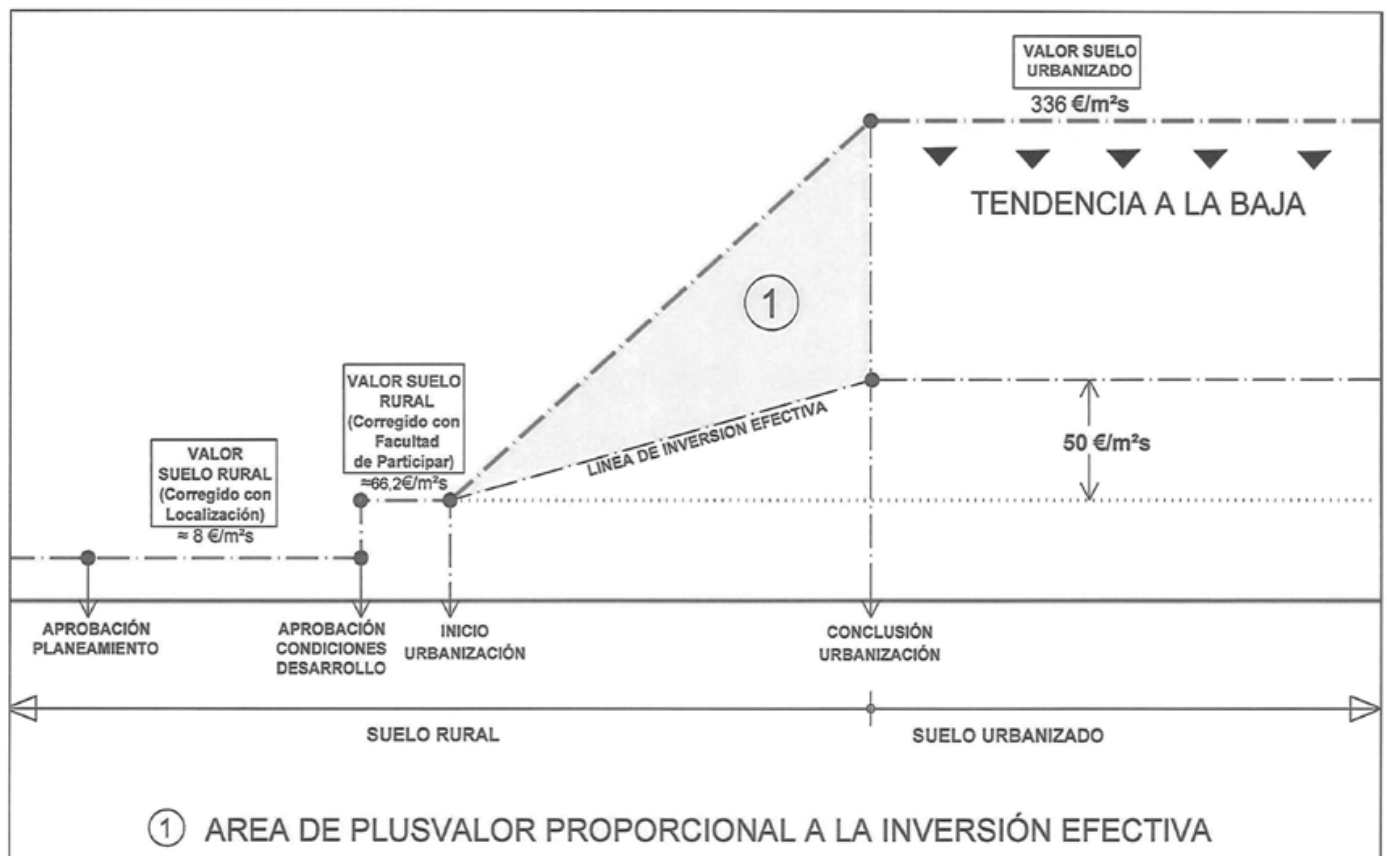
c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u3.



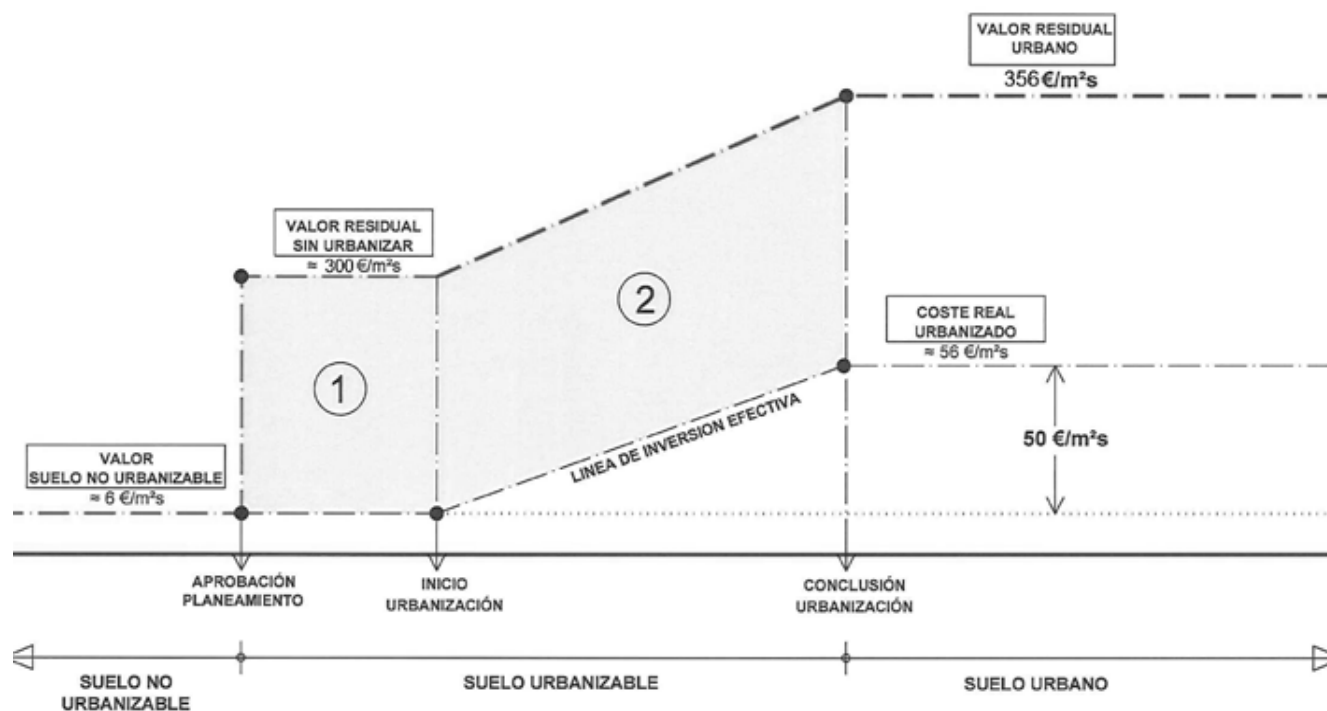
Z.E.P.A



VALOR LEGAL DEL METRO CUADRADO DE SUELO EN TRANSFORMACIÓN DE RURAL A URBANIZADO EN LA NUEVA LEGISLACIÓN DE SUELO ESTATAL



VALOR LEGAL DEL METRO CUADRADO DE SUELO EN TRANSFORMACIÓN DE RÚSTICO A URBANO EN LA LEGISLACIÓN ANTERIOR (LS 6/98.)



- 1.- AREA DE PLUSVALOR OBTENIDA SIN INVERSION EFECTIVA
 2.- AREA DE PLUSVALOR OBTENIDA INDEPENDIENTE DE LA INVERSION EFECTIVA

CRITERIOS DE VALORACION

Clase y categoría	Situación Básica	Suelo	Edificación + Instalaciones
SR <small>(PN, PP, PE, PC, PA, PF, PH, PM)</small> SUNS SUSNO SUSO SUNCU	Suelo rural	Art. 22.1.a Método de Capitalización (*) + Prima Accesibilidad	Art. 22.1.b Método del Coste(*)
SUNCU SUCU	Suelo urbanizado	Vacante Art. 23.1 Método Residual estático(*)	-
		Edificado Art. 23.2 El mayor de: -Método de Comparación(*) -Método Residual estático(*)	

VALOR DE REPOSICIÓN O REEMPLAZAMIENTO

Valor de reposición o de reproducción de un bien inmueble es el coste de reproducción a los precios actuales de mano de obra y materiales

VRB

VRN

MÉTODOS DE VALORACIÓN

Método del Coste de reposición

BRUTO o a NUEVO -CRB-: Es la suma de las inversiones necesarias para reemplazar, en la fecha de la valoración, un inmueble por otro nuevo de sus mismas características.

NETO o ACTUAL -CRN-: Es el resultado de deducir del CRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración

Principios de la valoración

VALOR INTRÍNSECO

Valor de un bien inmueble tomando como base el coste de producción

DE SUSTITUCIÓN

El valor de un inmueble ES EQUIVALENTE al de otros activos de similares características sustitutos de aquél.

El cálculo del coste de reemplazamiento
Método del Coste.

$$\text{VRB} = \text{F} + \text{CC} + \text{IN} + \text{H} + \text{L} + \text{T} + \text{GAP}$$

F: valor de mercado de suelo.

CC: coste de la construcción por contrata. Suma del coste constructor, es decir, el coste de ejecución material más los gastos y beneficios del constructor.

IN: impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la adquisición del terreno, o del edificio a rehabilitar, y en su caso, para la declaración de obra nueva del inmueble.

H: honorarios técnicos por proyecto y dirección de obras.

L: licencias de la construcción.

T: tasas de la construcción.

GAP: gastos de administración del promotor.

VALORACIÓN EN SUELO RURAL. EDIFICACIONES

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento.

VALOR DE LAS EDIFICACIONES

VALORACION EN EL SUELO RURAL

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición, según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

VALORACIÓN EN SUELO RURAL . EDIFICACIONES

MÉTODO DEL COSTE

El **método del coste** es una **técnica analítica** que permite **determinar el coste de reposición o coste de reemplazamiento, bruto o neto**, de cualquier tipo de edificio, o elemento de él, que se encuentre en fase de proyecto, construcción, rehabilitación o terminado.

Se define como coste de reposición/reemplazamiento bruto (CRB), también denominado coste de reposición a nuevo, la suma de los gastos necesarios para reproducir o reemplazar el edificio utilizando tecnología y materiales modernos y a precios actuales:

$$\text{CRB} = \sum C_i$$

VALORACIÓN EN SUELO RURAL . EDIFICACIONES

MÉTODO DEL COSTE

Se define como coste de reposición neto (CRN) la diferencia entre el coste de reposición bruto y la depreciación sufrida por el edificio en el tiempo transcurrido desde su construcción:

$$\text{CRN} = \text{CRB} - \text{DEPRECIACIÓN}$$

Atendiendo a los tipos de gastos que se generan en una promoción, podemos desglosar estos de la forma siguiente:

$$\text{CRB} = \sum C_i = \text{CC} + \text{HF} + \text{GF} + \text{GP}$$

Donde:

CC = Costes de construcción por contrata

HF = Honorarios facultativos

GF = Gastos fiscales no recuperables que gravan la construcción.

GP = Gastos de promoción imputables a la construcción.

El cálculo del coste de reemplazamiento Cálculo de los componentes del CRB.

1.2. Coste de construcción por contrata (CC):

Es la inversión total para reemplazar el edificio valorado por otro completamente nuevo y moderno de iguales características y calidad, realizado con materiales y tecnologías actuales. Es el resultado de un proceso industrial y se obtiene como la suma de los costes que intervienen en el proceso: **-coste de ejecución material de las obras -gastos generales de la obra y de la empresa constructora -beneficio de la empresa constructora -coste de acondicionamiento (urbanización) interior de la parcela.** Es decir, es la suma de todos los gastos e inversiones necesarias para construir físicamente el edificio.

El cálculo del coste de reemplazamiento Método del Coste. Cálculo de los componentes del VRB.

Para la determinación del coste de ejecución material de las obras se pueden utilizar los siguientes métodos:

a) Realización de un presupuesto exhaustivo: requiere la descomposición del edificio en partidas unitarias, elementos y subelementos, a cada uno de los cuales deben aplicarse los costes de materiales, mano de obra y medios auxiliares.

b) Realización de un presupuesto simplificado: consiste en aplicar un precio unitario a cada componente de la construcción (cimentación, estructura, albañilería, cubierta, etc.) Tampoco suele utilizarse por ser laborioso, aunque bastante menos que el anterior.

El cálculo del coste de reemplazamiento
Método del Coste.
Cálculo de los componentes del VRB.

Utilización del método unitario:

La estimación del coste unitario de las diferentes tipologías se puede obtener de las siguientes fuentes de información:

- empresas constructoras de la zona.
 - profesionales técnicos con experiencia de la zona.
 - promotores inmobiliarios de la zona.
 - revistas especializadas del sector inmobiliario y de la construcción.
- Este método unitario es el más sencillo y práctico, y por tanto es el que más se utiliza.

Gastos generales de la obra y de la empresa constructora

1. Gastos generales de la obra que incluyen:
Personal técnico (jefe de obra, encargados...)
Servicios (electricidad, agua...) Instalaciones de seguridad y salud (caseta de obra, vestuarios)
Instalaciones de seguridad
2. Gastos generales de la empresa constructora compuestos por:
Personal (dirección, técnicos, asesoría, administración...) Seguros (responsabilidad civil, decenal, incendio, robo...) Local (oficina,

El cálculo del coste de reemplazamiento
Cálculo de los componentes del VRB.
Método del Coste.

En el **beneficio del constructor** debe considerarse el beneficio de la empresa constructora, atendiendo al porcentaje habitual en la contratación de obras, que corresponda al inmueble que se está valorando, en la fecha de la valoración y a la zona en que está emplazada la construcción.

El **coste de acondicionamiento (urbanización) interior de la parcela** es especialmente relevante en los casos de edificación aislada y frecuentemente se incorpora al coste de ejecución material, ya que también viene incrementado por los gastos generales del constructor y su beneficio industrial

El cálculo del coste de reemplazamiento
Método del Coste.
Cálculo de los componentes del VRB.

1.3. Honorarios técnicos (H)

Son los honorarios de los profesionales que intervienen en el proyecto y en la ejecución de la obra de construcción: proyecto básico, proyecto de ejecución, proyectos específicos de instalaciones, estudio de seguridad y salud, estudio de impacto ambiental, proyecto de instalación de energía solar, de movilidad y otros; y de la dirección de obras, incluyendo la ejecución y dirección de todos los proyectos anteriores.

También se computarán los honorarios por el control de calidad de los materiales, proyecto de emergencia, los proyectos de instalación de las actividades y otros.

El cálculo del coste de reemplazamiento
Cálculo de los componentes del VRB.

1.4. Coste de licencias y tasas de construcción (L+T)

En este coste se incluyen las tasas por tramitación y obtención de la licencia municipal de obras, ocupación de la vía pública, vallados, etc., así como el impuesto por la realización de las obras sometidas a licencia municipal.

El costo de estas tasas e impuestos depende del presupuesto del proyecto de la obra, pudiendo existir discrepancias entre el coste real de la misma y el de proyecto.

El cálculo del coste de reemplazamiento
Cálculo de los componentes del VRB.

1.5. Gastos de administración del promotor (GAP)

En estos gastos se incluyen todos los que tiene que realizar el promotor en su trabajo, y que resultan imprescindibles en el proceso de edificación, como son:

-salarios del personal de la promotora

-material

-alquiler o amortización del local

Se deberán aportar las ratios medias correspondientes a promotores inmobiliarios de la zona, del tamaño adecuado a la edificación objeto de la valoración, independientemente del promotor específico que promueve las obras.

Método del Coste.

El cálculo del coste de reemplazamiento
Depreciación.

Es posible distinguir tres tipos de depreciación en los bienes inmuebles:

- Depreciación física.
- Depreciación funcional.
- Depreciación económica.

METODO DEL COSTE

depreciaciones

REGLAMENTO VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO

- Física. Es aquélla que sufre la construcción con el transcurso de los años debido al deterioro químico, mecánico, por uso, mala conservación, etc. Se distinguen dos clases de depreciación física: la debida a la antigüedad de la construcción y la debida al estado de conservación.

VALORACIÓN EN SUELO RURAL. EDIFICACIONES

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

VALORACIÓN EN SUELO RURAL. EDIFICACIONES

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

VALORACIÓN EN SUELO RURAL. EDIFICACIONES

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente e)

Siendo:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

EDIFICACIONES

Artículo 18. Valoración de las edificaciones

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación.

A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija. . . .	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre railes, carriles y cable.	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros.	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

EDIFICACIONES

Artículo 18. Valoración de las edificaciones

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

METODO DE COSTE.DEPRECIACIONES

La edad real del inmueble se puede sustituir por la edad efectiva en función del tipo de reforma llevada a cabo: reforma integral (la obra supera el 75% del coste nueva planta), reforma total (la obra oscila entre el 50% y el 75%), reforma media (la obra oscila entre el 25% y el 50%) y reforma mínima (la obra es inferior al 25% del coste de nueva planta). La edad efectiva responde a la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Siendo,

Fa = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

Fc = Fecha de construcción.

Fr = Fecha de reforma.

i = Índice según el tipo de reforma, adopta los valores:

i = 0,25 con reforma mínima.

i = 0,50 con reforma media.

i = 0,75 con reforma total.

i = 1,00 en caso de rehabilitación integral.

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.

b) Regular: Cuando presenten efectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndose las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

CRITERIOS DE VALORACION

Clase y categoría	Situación Básica		Suelo	Edificación + Instalaciones
SR <small>(PN, PP, PE, PC, PA, PF, PH, PM)</small> SUNS SUSNO SUSO SUNCU	Suelo rural		Art. 22.1.a Método de Capitalización (*) + Prima Accesibilidad	Art. 22.1.b Método del Coste(*)
SUNCU SUCU	Suelo urbanizado	Vacante	Art. 23.1 Método Residual estático(*)	-
		Edificado	Art. 23.2 El mayor de: -Método de Comparación(*) -Método Residual estático(*)	

ARTICULO 12.3 LS

Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento.

Al establecer las dotaciones y los servicios a los que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

SUELO VACANTE

- SIN EDIFICAR
- CON EDIFICACIÓN ILEGAL
- CON EDIFICACIÓN RUINOSA

*Se valorará en función de sus posibilidades urbanísticas

*Consideración del régimen de protección, en su caso

*Método residual

-Uso y edificabilidad atribuidos, o la media del ámbito espacial homogéneo

-Se descontarán los deberes y cargas pendientes para poder materializar la edificabilidad considerada

Valoración en la situación desuelo urbano (vacante)

a) VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

(Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística. Si los terrenos no tienen asignado uso lucrativo por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario de las edificaciones existentes en el polígono fiscal en que se encuentren incluidos)

b) MÉTODO RESIDUAL

(Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual)

c) DEDUCCIÓN DE LOS DEBERES PENDIENTES

(De la cantidad resultante de la letra anterior, se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes y, en cualquier caso, el tipo libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a los costes de la construcción o edificación no realizada)

ARTICULO 24.1. TRLS

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:


$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv= Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\Rightarrow \text{VRS} = \frac{V_v}{K} - V_c$$

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente será, como norma general, 1,40, pudiendo reducirse hasta un mínimo de 1,20 o aumentarse hasta un máximo de 1,50 siempre que se justifique debidamente en función del riesgo y de las características de la promoción.

ARTICULO 24.3 LS

Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

VALORACIÓN SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO

SUELO TOTALMENTE URBANIZADO

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\underline{VS = \sum E_i \cdot VRS_i}$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo. (m² techo/ m² suelo)

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Suelo urbanizado vacante. CON CARGAS Y DEBERES PENDIENTES

$$V_{So} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

- **V_{So}** Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes
- **VS** Valor del suelo urbanizado no edificado
- **G** Costes de urbanización pendientes y otros deberes y cargas
- **TLR** Tasa libre de riesgo = Última referencia publicada por el BDE del rendimiento interno de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.
- **PR** Prima de $\leq K = \text{Anexo I Vriesgo}$

CRITERIOS DE VALORACION

Clase y categoría	Situación Básica	Suelo	Edificación + Instalaciones
SR <small>(PN, PP, PE, PC, PA, PF, PH, PM)</small> SUNS SUSNO SUSO SUNCU	Suelo rural	Art. 22.1.a Método de Capitalización (*) + Prima Accesibilidad	Art. 22.1.b Método del Coste(*)
SUNCU SUCU	Suelo urbanizado	Vacante	-
		Edificado	Art. 23.2 El mayor de: -Método de Comparación(*) -Método Residual estático(*)

Valoración en la situación de suelo urbano (edificado)

-VALORACIÓN POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

-EL VALOR DEL SUELO VACANTE COMO LÍMITE INFERIOR DE LA VALORACIÓN

(Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación en la situación de urbano, se tasarán conjuntamente el suelo y la o las edificaciones existentes que se ajusten a la legalidad, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a la edificación existente o la construcción ya realizada, o por el **método residual** de valoración del apartado anterior, lo que sea superior)

EXIGENCIAS TRANSPARENTE HOMOGÉNEO LIBRE COMPETENCIA PERFECTA

Suelo urbanizado edificado

- Tasación conjunta con información estadística significativa
- Método de comparación
- Significación mínima = 6 transacciones reales u ofertas
- Condiciones de semejanza:
 - Localización
 - Uso
 - Superficie
 - Configuración geométrica de la parcela
 - Tipología y parámetros urbanísticos básicos
 - Antigüedad y estado de conservación
 - Calidad de la edificación
 - Gravámenes o cargas
- Coef. corrector de precios de oferta por negociación
- $1,0 \geq \text{Coef.} \geq 0,7$ r del suelo descontados los deberes y cargas

homogeneización por antigüedad y estado de conservación

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total

de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

Método residual dinámico – formulación hipotecaria

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

Siendo

F = valor del solar (o edificio a rehabilitar)

E_j = importe de los cobros previstos en el momento J

S_k = importe de los pagos previstos en el momento K

t_j = número de periodos previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros

t_k = número de periodos previstos desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos

i = tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos considerados

OTROS BIENES Y DERECHOS

Derechos reales y concesiones Art.22.4 TRLS

La valoración de las concesiones administrativas y de los **derechos reales sobre inmuebles**, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las **disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.**

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

OTROS BIENES Y DERECHOS

Derechos reales y concesiones Art.22.4 TRLS

La valoración de las concesiones administrativas y de los **derechos reales sobre inmuebles**, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las **disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.**

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS vada con e fijar el con el do

DERECHOS REALES

titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

OTROS BIENES Y DERECHOS

Artículo 23. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

c. Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

OTROS BIENES Y DERECHOS

Derechos reales (Reglamento ITP y AJD)

*Derechos reales de garantía.

Se valorarán por el importe garantizado, o Capital y tres años de intereses.

*Usufructos Temporales: $V \text{ usufructo} = V \text{ inmueble} \times 2\% \times n$

siendo n el nº de años restantes (sin exceder $70\% \times V \text{ inmueble}$)

*Usufructos Vitalicios: $V \text{ usufructo} = V \text{ inmueble} \times [70\% - 1\%(e - 19)]$

e = edad del usufructuario

El usufructo vitalicio será como mínimo, el 10% de Valor del inmueble

$\text{Valor nuda propiedad} = V \text{ inmueble} - V \text{ usufructo}$

*Valor uso y habitación: Se valorará de forma análoga a los usufructos, sobre el 75% del valor del inmueble

*Servidumbres: $V_s = V_a - V_d$

Vs: valor de la servidumbre

Va: valor finca antes de la servidumbre

Vd: valor de la finca con la servidumbre

OTROS BIENES Y DERECHOS

Concesiones administrativas

*Concesiones perpetuas con canon concesional:

Capitalización de la renta rústica menos capitalización al interés legal del canon concesional

$$Vca = (Rr/ir) - (Cc/il)$$

*Concesiones otorgadas con fecha anterior a 3 años:

Capitalización al interés legal de los rendimientos líquidos en los 3 últimos años \geq Valor de amortización de las instalaciones

$$Vca = (RI/il) \geq A \text{ inst}$$

*Concesiones otorgadas con fecha posterior a 3 años:

Valoración estimativa del art. 43 (derogado por RDL 2/2008)

OTROS BIENES Y DERECHOS

Artículo 6. RLS 2011

Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. Y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

OTROS BIENES Y DERECHOS

DERECHOS ARRENDATICIOS. SUELO RURAL

Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos (D.A.2ª)

Derechos del arrendatario:

- Una renta anual actualizada más una cuarta parte por cada año o fracción pendiente.
- Deudas del arrendador por gastos y mejoras.
- Expropiación de la totalidad por conservación antieconómica del resto.
 - Importe de las cosechas pendientes
 - Daños y perjuicios de la explotación agrícola
 - Indemnización por cambio de residencia
 - Premio de afección

Especialidades del aparcerero

OTROS BIENES Y DERECHOS

DERECHOS ARRENDATICIOS. SUELO URBANIZADO

RLS

Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.

- Cuantía de los gastos de traslados por licencias, portes, nuevos contratos, etc.
- Valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

JURISPRUDENCIA

Contratos sujetos a LAU 1964

En uso residencial, renta diferencial capitalizada al 10%

$$\frac{\text{Indemnización}}{\text{Ra mercado} - \text{Ra contrato}} = \frac{100}{10}$$

Indemnización = (Ra mercado – Ra contrato) x 100/10

Indemnización = (Ra mercado – Ra contrato) x 10

Contratos posteriores a R.D.L. 2/1985

Indemnización = (Ra mercado – Ra contrato) x nº años pendientes

INDEMNIZACIONES (Arts. 25 y 26)

Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. (Art. 25)

Aplicación del porcentaje de cesión de edificabilidad (10%) a:

a) Se impide la facultad: La diferencia de valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación (Art. 25)

→ % cesión (V suelo urbanizado – V suelo rural)

b) Se alteran las condiciones de ejercicio de la facultad: a la merma provocada en el valor que le correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación

→ % cesión (V suelo terminada la actuación – V suelo origen)

INDEMNIZACIONES (Arts. 25 y 26)

Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación (Art. 26)

A) Gastos y costes que devengan inútiles:

$$G' = G \times (1 + \text{Tasa libre de riesgo} + \text{Prima de riesgo})$$

B) Una vez iniciadas las actuaciones de urbanización, se aplicará el mayor valor de:

a) Como en A)

b) Valoración en proporción al grado alcanzado en su ejecución. Al grado de ejecución se le asigna un valor entre 0 y 1 que se multiplica por:

1.- Se impide su terminación → (V suelo terminada la actuación – V suelo origen)

2.- Se alteran las condiciones sin impedir su terminación → Merma provocada: (V suelo terminada la actuación con las condiciones alteradas – V suelo origen)

C) Cuando el promotor de la actuación (Agente urbanizador) no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios:

→ Valor de la retribución no percibida x (1 + Tasa libre de riesgo + Prima de riesgo)

D) Los propietarios de suelo que no estuvieran al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones → Como en A)

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito homogéneo.

Para determinar la edificabilidad media ponderada de una actuación o del ámbito espacial de referencia en que se integra, a los efectos del presente reglamento, se aplicará la siguiente expresión:

$$EMP = \Sigma \frac{(E_i \cdot S_i \cdot \text{VRS}_i) / \text{VRS}_r}{SA - SD}$$

Siendo:

EMP = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo va afectado a su destino, en metros cuadrados.

Artículo 28. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia, los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística y se asignarán conforme a las siguientes situaciones:

a) Si la parcela tuviera cumplidos los deberes y levantado las cargas previstas por la ordenación urbanística vigente para ejercer la facultad de edificar, el uso y edificabilidad de referencia serán los asignados de manera específica por la citada ordenación, sin proceder a realizar descuento alguno.

Artículo 28. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado.

b) Si la parcela tuviera pendiente el cumplimiento de alguno de los deberes o cargas establecidos por la legislación u ordenación urbanística para ejercer la facultad de edificar, el uso y edificabilidad de referencia se determinará descontando de la edificabilidad y uso así definidos en la letra anterior, la parte correspondiente a los deberes y cargas pendientes de satisfacer.

Artículo 28. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado.

2. Para aquellas parcelas integradas en ámbitos espaciales sometidos a actuaciones de renovación urbana o a operaciones de reforma interior, será el resultado de descontar de la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial, así definida en el artículo 27, la parte correspondiente a los deberes y cargas pendientes de satisfacer.

Artículo 28. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado.

A los efectos de la aplicación del método residual estático establecido en el artículo 24 de la Ley de Suelo, se entenderán como usos y edificabilidades en situación de origen los atribuidos por la ordenación urbanística vigente en el momento de la adopción del acuerdo administrativo por el que la actuación se someta a reforma o renovación.

Artículo 28. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media ponderada, así definida en el artículo 27, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

INDEMNIZACIONES (Arts. 25 y 26)

Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. (Art. 25)

Aplicación del porcentaje de cesión de edificabilidad (5%-15%/20%) a:
a) **Se impide la facultad:** La diferencia de valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación (Art. 25)

→ % cesión (V suelo urbanizado – V suelo rural)

b) **Se alteran las condiciones de ejercicio de la facultad:** a la merma provocada en el valor que le correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación

→ % cesión (V suelo terminada la actuación – V suelo origen)

INDEMNIZACIONES (Arts. 25 y 26)

Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización. (Art. 25)

Aplicación del porcentaje de cesión de edificabilidad (5%-15%/20%) a:
a) **Se impide la facultad:** La diferencia de valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación (Art. 25)

→ % cesión (V suelo urbanizado – V suelo rural)

b) **Se alteran las condiciones de ejercicio de la facultad:** a la merma provocada en el valor que le correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación

→ % cesión (V suelo terminada la actuación – V suelo origen)

OTROS BIENES Y DERECHOS

Artículo 6. RLS 2011

Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y **los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1** del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, **libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad**. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

OTROS BIENES Y DERECHOS

Artículo 6. RLS 2011

Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, **la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.**

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

OTROS BIENES Y DERECHOS.

Derechos Reales y Concesiones Administrativas Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a. La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

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

c. La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.

d. La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

Oh my god, Dios mío que cruz.....

RLS'11

