

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

### VALORACIONES URBANÍSTICAS



Elvira Garrido-Lestache, Rodríguez – Doctora en arquitectura – garridolestache@yahoo.es

### Valoración del suelo en situación de rural **NORMATIVAS DE VALORACIÓN (FINALIDAD)**

#### ▪ VALORACIONES URBANÍSTICAS

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- RD 1492/2011 Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo
- Entrada en vigor el **1 de julio de 2007**
- No hay criterio estimativo (Artículo 43 LEF 1954)

#### ▪ VALORACIONES CATASTRALES

- RDL 1020/1993, Normas técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

#### ▪ TRANSMISIONES SUCESIONES y DONACIONES

- RDL 1/1993, Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### ▪ VALORACIONES PARA GARANTÍAS

- ORDEN ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de derechos para ciertas finalidades.

15

Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo  
**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

<i>Valoración del suelo en situación de rural</i>		<b>Tipos de bienes inmuebles</b>
		<b>Métodos de valoración</b>
<b>RVLS - TIPOS DE BIENES INMUEBLES - MÉTODOS DE VALORACIÓN</b>		
Suelo en situación de Rural	<i>Actualización</i>	
	Construcciones desvinculadas del suelo: <i>Coste</i>	
Suelo en situación de Urbanizado	Vacante: <i>Residual</i>	
	Edificado: <i>Comparación</i>	
Otros bienes y derechos	Según tipo de derecho	

<b>RVLS - TIPOS DE BIENES INMUEBLES - MÉTODOS DE VALORACIÓN</b>	
Suelo en situación de Rural	<i>Actualización (nuevo)</i>
	Construcciones: <i>Coste (Normativa Catastral)</i>
Suelo en situación de Urbanizado	Vacante: <i>Residual (Normativa Catastral)</i>
	Edificado: <i>Comparación (Normativa hipotecaria)</i>
Otros bienes y derechos	Según tipo de derecho

18

- | <i>Valoración del suelo en situación de rural</i>  | <b>NOVEDADES RVLS - SSR</b> |
|--|-----------------------------|
| <p>a) Se abandona el método de comparación con terrenos similares y adopta exclusivamente el <b>método de capitalización</b> de rentas.</p> <p>b) Amplia las <b>clases de explotaciones</b> rurales, considerando explotaciones industriales, comerciales y de servicios.</p> <p>c) Amplia el concepto de la <b>renta de la explotación</b>, estableciendo la renta real, la renta potencial y la renta mínima en el caso de terrenos de imposible explotación.</p> <p>d) Concreta los <b>tipos de capitalización</b>.</p> <p>e) Añade por primera vez la <b>formulación matemática</b> de la capitalización, aunque no se contemplan todas las posibilidades.</p> <p>f) Añade al valor por capitalización de las rentas, un <b>factor de localización</b>, en función de la situación específica del terreno, comunicaciones, núcleos de población, centros económicos, valor paisajístico.</p> |                             |
- 26

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

### *Valoración del suelo en situación de rural*      **CRITERIOS GENERALES I**

1. Se debe considerar un **escenario ilimitado** de rentas en el tiempo manteniendo el concepto de suelo rural.
2. La capitalización de la renta se realiza según **el tipo de explotación**.
3. Se considera el **carácter cíclico de las explotaciones**, dividiendo la duración ilimitada, en un número de duraciones limitadas.
4. Cuando ni exista explotación, ni pueda existir, por causa de las características naturales del suelo se aplicará una **renta teórica** equivalente a 1/3 de la renta real mínima.
5. Cuando la renta considerada difiera sustancialmente de los valores de **rentabilidad medios de las explotaciones** de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente (**Artículo 9.2**).

27

### *Valoración del suelo en situación de rural*      **CRITERIOS GENERALES II**

6. El **tipo de capitalización será** el rendimiento de la Deuda Pública del Estado, que podrá ser multiplicado por un coeficiente al alza (>1) o a la baja (<1), dependiendo del tipo de explotación. El tipo de Deuda Pública del Estado que hay que considerar depende de la fecha a la que tenga que referirse la valoración.
7. Cuando el suelo se encuentre localizado próximo a núcleos de población o a centros de actividad económica o en un entorno de gran valor ambiental o paisajístico o la ordenación urbanística permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor, se aplica, sobre el valor obtenido por capitalización un **coeficiente por localización** que no estará limitado por ningún valor
8. **En ningún caso** podrán considerarse expectativas derivadas de la **asignación de edificabilidades y usos** que no hayan sido aún efectivamente realizados.

28

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

### *Valoración del suelo en situación de rural*    **CRITERIOS GENERALES III**

Otras indemnizaciones:

9. Las **edificaciones**, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse **con independencia del suelo**, por no haberse incluido en la explotación, se valoraran **por su valor de construcción** a nuevo, deduciendo su depreciación física por antigüedad y estado de conservación.
10. Cuando **en el momento de la ocupación, existan plantaciones** o sembrados pendientes o se hubieran efectuado labores, que no se hubieran tenido en cuenta en las rentas futuras, **se valoraran** conforme a la norma general vigente de peritación de daños ocasionados sobre las producciones agrícolas.

30

### *Valoración del suelo en situación de rural*    **CLASES EXPLOTACIONES**

A efectos de la valoración del SSR se consideran 3 tipos de explotaciones.

- **Explotaciones agropecuarias y forestales.**
- **Explotaciones extractivas.**
- **Resto de explotaciones.**
  
- **Explotaciones agropecuarias y forestales.**
  - Aquellas, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural para el **cultivo**, el aprovechamiento ganadero o cinegético de **prados y pastizales**, **cotos de caza**, extracción de **masa forestal**, **biocombustibles** y la percepción de ingresos por las **aportaciones medioambientales a la sociedad**.
  - Podemos considerar de lo indicado en el RVLS que en este grupo se encuentran la totalidad de las explotaciones rurales, con la aceptación que se considera en la práctica como explotación del suelo rural y que **no requieren instalaciones especiales para realizar la explotación**.

31

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

*Valoración del suelo en situación de rural* **CLASES EXPLOTACIONES**

▪ **Explotaciones extractivas**

Son aquellas 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.

▪ **Resto de explotaciones.**

Todas las no incluidas en apartados anteriores, y para cuya actividad y desarrollo **requieran instalaciones** y en general las explotaciones **comerciales, industriales** y de **servicios**, que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- **Intensificar o añadir valor a la producción** (requieren instalaciones): granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas....
- **Generar energía**, como las instalaciones de parques solares y eólicos.
- **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, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

32

*Valoración del suelo en situación de rural* **LA RENTA**

**Unidad de medida (superficie):** Hectárea = 10.000m<sup>2</sup>

**Unidad de medida (temporal):** Año natural, agrícola o campaña.

**Renta real.**

- La renta real es la que corresponde a la explotación en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados en la zona, según estudios, estadísticas o publicaciones de explotaciones similares.

**Renta potencial.**

- La renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación 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.
- Deberá considerarse referentes estadísticamente significativos o, en su defecto, justificarse con 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.

33

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

### LA RENTA - FUENTES

**Primera fuente:** Datos del propietario, arrendatario, usuario....

**Segunda fuente:** Estudios y publicaciones de las Administraciones públicas.

- EL ESTADO
- LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

**EL ESTADO: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (*magrama.gob*) – Dentro de esta dirección se puede obtener:**

- Tipo de cultivo en la zona.
- Rendimiento de los tipos de cultivo existentes.
- Canon de arrendamiento según el tipo de cultivo y la zona.
- Precio de venta del suelo rural según el tipo de cultivo y la zona.
- También se puede acceder al Sistema de Información Geográfica de **Datos Agrarios** (SIGA), que ofrece información cartográfica general y mapas de cultivos y aprovechamientos y al Sistema de Información Geográfica de las Parcelas Agrícolas (SIGPC).

34

Valoración del suelo en situación de rural

### LA RENTA - FUENTES

**“Magrama tipos de cultivos” – Por Comunidad Autónoma**

3.1.13. CASTILLA LA MANCHA Distribución General de la Tierra (ha.)

CULTIVO	Superf. (ha)	C. Var. (%)	CULTIVO	Superf. (ha)	C. Var. (%)
TD TRIGO DURO	14.876	18,63	NR NARANJO		
TB TRIGO BLANDO Y SEMIDURO	292.582	4,38	MR MANDARINO		
C2 CEBADA DE 2 CARRERAS	818.437	2,80	LI LIMONERO		
C6 CEBADA DE 6 CARRERAS	115.430	7,42	PA POMELO		
AV AVENA	124.234	6,95	NG NARANJO AMARGO		
CN CENTENO	29.497	12,92	AX OTROS CITRICOS		
TT TRITICALE	47.608	10,03	<b>TOTAL FRUTALES CITRICOS (CI)</b>		
MC MEZCLA DE CEREALES DE INVIERNO	3.444	27,26	MN MANZANO	250	84,01
AR ARROZ			MX MANZANO NO COMERCIAL	33	46,34
MA MAIZ	41.872	11,42	PE PERAL	58	40,97
SR SORGO			MB MEMBRILLERO		
CX OTROS CEREALES GRANO			NI NISPERO	6	71,45
<b>TOTA CEREALES GRANO (CE)</b>	<b>1.487.980</b>	<b>2,16</b>	AB ALBARICOQUERO	1.663	32,93
JS JUDIAS SECAS			CE CEREZO Y GUINDO	109	36,66
HS HABAS SECAS			ME MELOCOTONERO Y NECTARINAS	886	41,41
LE LENTEJAS	24.874	16,59	CR CIRUELO	1.389	64,32
GA GARBANZOS	2.940	28,71	HI HIGUERA	1.576	35,41
GS GUISANTES SECOS	33.503	10,48	CH CHIRIMOYO		
VE VEZA	9.824	18,95	AU AGUACATE		
AT ALTRAMUZ	93	102,58	CQ CAQUI		
AL ALGARROBAS			PL PLATANERA		
YE YEROS	39.799	9,18	KW KIWI		
LX OTRAS LEGUMINOSAS GRANO	98	102,58	CU CHUMBERA		
<b>TOTAL LEGUMINOSAS (LE)</b>	<b>111.130</b>	<b>6,18</b>	MG MANGO		
PT PATATA	3.983	33,15	GR GRANADO		
DT PATATA			PV PADANA		

35

## **VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural*

### **LA RENTA - FUENTES**

#### **LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS**

- La mayoría de las Comunidades Autónomas, tienen una página web similar a la anterior dónde se puede obtener información en función de la localización específica, tanto a través de la distintas Consejerías de Agricultura como de otras entidades tanto públicas o privadas que realizan estudios sobre el rendimiento de las explotaciones agrícolas dentro de la Comunidad Autónoma.

#### **LA ZONA**

- En cualquier caso, una gran fuente de información se encuentra en la zona donde se sitúa la finca, dónde es preciso recabar en la visita “in situ” información sobre el tipo de cultivo, precios de venta etc.

38

*Valoración del suelo en situación de rural*

### **LA RENTA - INGRESOS**

#### **INGRESOS**

- Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
- Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.
- Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
- Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

39

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

*Valoración del suelo en situación de rural*

### LA RENTA - GASTOS

#### GASTOS

- Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad.
- Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios.
- El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
- Los costes de personal.
- El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y otros suministrados a la explotación.
- Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.
- Interés del capital circulante.
- Otros costes no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores, siempre que estén debidamente justificados.

40

*Valoración del suelo en situación de rural*

### LA RENTA

#### Cálculo de la renta de la explotación.

- La acreditada por el propietario o el titular y, en su defecto
- Información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas.
- En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará deduciendo a los ingresos considerados los costes de la explotación, según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

- Donde:
- R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
- I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.
- En términos económicos esta renta se denomina Renta neta (**Rn**), obtenida mediante la diferencia entre la Renta bruta (Rb) o ingresos y los gastos de la explotación.

42



# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

*Valoración del suelo en situación de rural* **LA RENTA**

- Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, la renta podrá calcularse a partir del **canon de arrendamiento** que corresponda al propietario.
- En este caso la renta se determinará:
 
$$R = C_A + DM$$

Donde:

- R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.
- $C_A$  = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.
- DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural en euros por hectárea.
- Si las rentas utilizadas en el cálculo, difieren sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, deberá justificarse documentalmente (**Artículo 9.2**)

43

*Valoración del suelo en situación de rural* **CANON ARRENDAMIENTO**

**“Magrama canon de arrendamiento”** (En los anejos)

- Tipo cultivo
 

ANEJO 2A  
EVOLUCIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MEDIO POR CULTIVOS-APROVECHAMIENTOS  
(euros constantes de 1998 por hectárea)

	1998	1999	2000	2005	2010	2011	2012	2013	Tasa crecim. acumul. 13-98
<b>CULTIVOS</b>	<b>144</b>	<b>152</b>	<b>155</b>	<b>148</b>	<b>134</b>	<b>127</b>	<b>124</b>	<b>127</b>	<b>-0,85</b>
TIERRAS DE LABOR	136	141	146	136	127	121	119	122	-0,73
SECANO	85	86	90	84	79	76	75	77	-0,63
REGADÍO	376	396	402	375	346	329	321	331	-0,84
VIÑEDO TRANSFORMACIÓN SECANO	226	250	246	211	200	194	178	192	-1,08
OLIVAR TRANSFORMACIÓN SECANO	219	278	248	293	199	177	174	163	-1,96
<b>APROVECHAMIENTOS</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>56</b>	<b>59</b>	<b>50</b>	<b>51</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>-0,57</b>
PRADOS NATURALES SECANO	108	108	99	113	90	96	91	90	-1,21
PASTIZALES SECANO	29	31	40	39	35	35	31	30	0,25
<b>GENERAL</b>	<b>123</b>	<b>130</b>	<b>133</b>	<b>128</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>107</b>	<b>109</b>	<b>-0,82</b>
- Comunidad Autónoma
 

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	2011	2012	2013
GALICIA	174	158	177	171	182	191	218	204	211	228	230	227	220	230	240	255
P. DE ASTURIAS	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CANTABRIA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
PAÍS VASCO	223	224	234	247	244	258	280	270	275	290	340	355	370	390	400	466
NAVARRA	352	328	337	372	359	375	383	358	366	376	383	341	351	358	373	409
LA RIOJA	408	405	406	413	399	420	434	434	431	433	440	421	436	441	447	448
ARAGÓN	312	314	321	307	272	273	293	311	342	337	353	284	354	408	410	426
CATALUÑA	254	274	288	295	302	328	341	368	398	425	433	394	395	394	411	414
BALEARES	79	78	109	103	98	93	102	135	135	135	145	145	145	180	180	180
CASTILLA y LEÓN	248	254	296	283	308	313	320	323	307	321	325	324	326	332	330	342
MADRID	194	381	403	423	423	215	203	407	306	310	269	272	216	232	256	284
CASTILLA-LA MANCHA	352	432	493	483	492	564	579	590	555	630	638	638	612	620	494	497
C. VALENCIANA	267	376	401	458	581	454	515	690	784	704	635	675	675	675	675	675
R. DE MURCIA	452	469	478	465	510	528	495	638	648	709	708	652	640	594	624	755
EXTREMADURA	309	240	287	283	295	364	372	387	403	418	419	432	436	445	453	469
ANDALUCÍA	572	696	673	685	758	824	765	724	772	777	785	746	709	843	858	997
CANARIAS	2440	2787	2928	3620	5234	3.506	3.594	2.931	2.531	3.412	4.203	4.155	4.155	4.155	4.091	3.970
<b>ESPAÑA</b>	<b>368</b>	<b>396</b>	<b>416</b>	<b>422</b>	<b>448</b>	<b>475</b>	<b>487</b>	<b>475</b>	<b>487</b>	<b>506</b>	<b>507</b>	<b>491</b>	<b>487</b>	<b>469</b>	<b>459</b>	<b>476</b>

44

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

*Valoración del suelo en situación de rural*      **TIPOS CAPITALIZACIÓN**

### **Artículo 12. Tipos de capitalización – $r_1$ - $r_2$ - $r_3$**

- a) **Con carácter general ( $r_1$ )** el rendimiento de la Deuda Pública del Estado en la fecha a la que deba referirse la valoración.
- b) Cuando en el suelo rural se desarrollen **actividades agropecuarias o forestales**, se utilizará como tipo de capitalización, ( $r_2$ ), el resultado de aplicar al tipo de capitalización  $r_1$  un coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I según el tipo de cultivo o aprovechamiento.
- 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 aplicar al tipo de capitalización  $r_1$  por un coeficiente corrector, en función de la naturaleza y características de cada explotación. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación, no podrá ser superior a ocho.

46

*Valoración del suelo en situación de rural*      **TIPOS –  $r_1$**

### **Tipo $r_1$ , anterior al 1 de octubre de 2015**

Se utilizará 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*.

$r_1$ , es similar, pero no igual a la Tasa libre de riesgo de Orden ECO 805/2003

- La Orden ECO/805/2003, dice “**no será inferior a...**”
- El RVLS dice “**será**”, no hay margen de maniobra para el valorador.

La Tasa libre de riesgo, representa el *beneficio de una inversión que no tiene riesgo*.

Se obtiene directamente de internet

“*Tipos de referencia oficiales mes/año*”, ejemplo: marzo 2013

47

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

TIPOS –  $r_1$

### Tipo $r_1$ , a partir del 1 de octubre de 2015

Modificación del RVLS por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (BOE 30 septiembre 2015). (Disposición final tercera).

Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.»

Fuente del Banco de España. Los valores de los tres últimos años son:

Año 2012: 5,91%.

Año 2013: 5,03%.

Año 2014: 3,13%.  $r_1$ , año 2015 = 4,69%

Año 2015: 2,85%.  $r_1$ , año 2016 = 3,67%

Año 2016: 2,74%.  $r_1$ , año 2017 = 2,91%

49

Valoración del suelo en situación de rural

TIPOS –  $r_2$

### RVLS - Artículo 12. Tipos de capitalización

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, ( $r_2$ ).

Se obtiene, aplicando al tipo de capitalización  $r_1$  un coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

#### ANEXO I

Coefficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coefficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

50

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

TIPOS –  $r_2$

- **El tipo de actualización  $r_2$** , se obtiene multiplicando el tipo general  $r_1$  por el coeficiente indicado en la tabla según el tipo de explotación.
- $r_2 = \text{Tasa libre de riesgo} \times \text{coeficiente} = r_1 \times \text{coeficiente}$
- Ejemplo: Tipo de capitalización para un olivar, en marzo 2013

$$3,667 \times 0,43 = \mathbf{1,57681\%}$$

51

Valoración del suelo en situación de rural

TIPOS –  $r_2$

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**
- «Disposición adicional séptima Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.
- Apartado 2.  
Este tipo de capitalización ( $r_1$ ) **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 reglamentariamente.

52

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

TIPOS –  $r_2$

### El tipo de actualización $r_2$

- Máximo, el tipo de capitalización  $r_1$
- Mínimo,  $r_1$  x coeficiente
- Intervalo del tipo de capitalización para un olivar (marzo 2013)

Entre **3,667%** y  $(3,667 \times 0,43) = \mathbf{1,57681\%}$

Modificación del tipo de capitalización cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural.

Artículo 9.2 – Renta de mercado

53

Valoración del suelo en situación de rural

TIPOS –  $r_3$

### Artículo 12. Tipos 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 aplicar al tipo de capitalización  $r_1$  por un coeficiente corrector, en función de la naturaleza y características de cada explotación.

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, no podrá ser superior a ocho.

$$r_1 \geq r_3 \leq 8$$

Orden ECO 805/2003 – Artículos 24 al 33, con las limitaciones del RVLS (cumple)

54

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

TIPOS –  $r_3$

### Artículo 12. Tipos de capitalización

▪ El tipo de actualización  $r_3$ , se obtiene multiplicando el tipo general  $r_1$  por un 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

▪  $r_3 = \text{Tasa libre de riesgo} \times \text{coeficiente} = r_1 \times \text{coeficiente} \leq 8$

▪ Ejemplo: Tipo de capitalización para una explotación, en marzo 2013

$$3,667 \times 1 = 3,667\%$$

$$3,667 \times 2,1816 = 8\%$$

Orden ECO 805/2003 – Artículos 24 al 33, con las limitaciones del RVLS (cumple)

55

Valoración del suelo en situación de rural

TIPOS CAPITALIZACIÓN

### Artículo 12. Tipos de capitalización – Varias explotaciones

▪ Cuando existen varios tipos de explotaciones en la misma finca.

▪ **Explotaciones independientes.**

- Ingresos y gastos separados.
- Valoraciones independientes.
- Tipo de capitalización según la actividad.
- Valor de la explotación, la suma del valor de cada actividad.

▪ **Explotaciones dependientes.**

- Los ingresos y gastos no pueden separarse.
- La renta se considera en su conjunto.
- El tipo de capitalización se pondera en función de *los costes o ingresos imputables a cada actividad o en función de su participación en los ingresos* (la hipótesis la establece el valorador).

56

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural **MATEMÁTICA FINANCIERA**

¿Qué es la matemática financiera?

Rama de la matemática que estudia la variación del valor del dinero a lo largo del tiempo.

Tres variables

- **Capital:** C, cantidad de dinero que se mueve en el tiempo: Inicial – Intermedios - Final
- **Interés:** i% (o rentabilidad), la compensación económica por inmovilizar el capital
- **Tiempo:** t, periodo durante el cual el capital inicial, se encuentra inmovilizado y genera intereses.

60

Valoración del suelo en situación de rural **CAPITALIZACIÓN**

### ANÁLISIS DE UNA INVERSIÓN

- Se ingresa un capital,  **$C_i$  = Capital inicial**
- Genera intereses,  **$i = C_i \times i\%$**
- Si obtiene un capital  **$C_f$  = Capital final**

$$C_f = C_i + i$$

$$i = (C_i \times i\%), \text{ sustituyendo}$$

$$C_f = C_i + (C_i \times i\%), \text{ sacando factor } C_i$$

$$C_f = C_i \times (1+i\%)$$

61

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

### CAPITALIZACIÓN

Continúa la inversión, se inicia el Periodo 2

- En capitalización compuesta los intereses se van acumulando al capital y a su vez generan intereses.

En el periodo 2  $Cf = Ci + i$

$i = (Ci \times i\%)$ , sustituyendo

$Cf = Ci + (Ci \times i\%)$

$Cf_{(2)} = Ci_{(2)} \times (1+i\%) = Ci_{(0)} \times (1+i\%) \times (1+i\%)$

$Cf_{(2)} = Ci_{(0)} \times (1+i\%)^2$

En el periodo n,  $Cf_n = Ci_0 \times (1+i\%)^n$

62

Valoración del suelo en situación de rural

### CAPITALIZACIÓN

Características de la ecuación:  $Cf_n = Ci_0 \times (1+i\%)^n$

- **n = número de periodos** = número de veces que se abonan los intereses.
- **Los intereses** generados **están incluidos** en la ecuación.
- La **unidad de medida** (temporal) de los **periodos** y el **interés** tiene que ser la misma.

63



## **VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural*

### **EJEMPLO 1**

- **E1.** Se desea calcular el capital final que se obtiene, al invertir **1€** durante **1 año** a un interés del **6% anual**, con abono de los intereses anuales.

64

*Valoración del suelo en situación de rural*

### **EJEMPLO 2**

- **E2.** Se desea calcular el capital final que se obtiene, al invertir **1€** durante **4 años** a un interés del **6% anual**, con abono de los intereses anuales.

66

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

### EJEMPLO 3

- **E3.** Se desea calcular el capital final que se obtiene, al invertir **1€** durante **1 año** a un interés del **6% anual**, con abono de los intereses mensuales.

68

Valoración del suelo en situación de rural

### COMPARATIVA

- **E1.** Calcular el capital final, al invertir **1€** durante **1 año** a un interés del **6% anual**, con abono de los intereses anuales. **1,06€**
- **E3.** Calcular el capital final, al invertir **1€** durante **1 año** a un interés del **6% anual**, con abono de los intereses mensuales. **1,062€**

La inversión 1 y 3 tiene el **mismo capital**, el **mismo tiempo** y el **mismo interés**, sin embargo la inversión 3 es mas rentable que la inversión 1 (se obtiene mas dinero)

La inversión 3 es mas rentable, porque los intereses se abonan antes, se acumulan al capital y a su vez generan intereses.

70

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

TAE

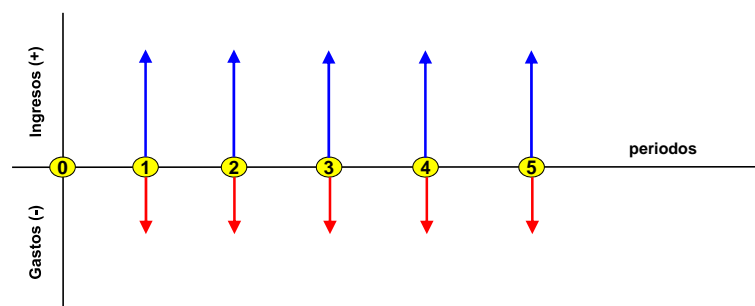
- Como los intereses se acumulan al capital, **al mismo interés**, una inversión es **mas rentable**, si **los intereses se abonan antes**, ya que al acumularse los intereses al capital, generan a su vez intereses.
- Para comparar rentabilidades, no se utiliza el interés sino la TAE (Tasa, Tasa anual equivalente, Tasa anual efectiva).
- La **TAE** representa el **interés anual** de una inversión con el **pago de intereses anuales**.
- La TAE es la medida de rentabilidad estándar, que **permite comparar inversiones**
- **En valoración se utiliza la TAE** (rentabilidad)

71

Valoración del suelo en situación de rural

REPRESENTACIÓN

- Las inversiones en el tiempo, se puede representar gráficamente, mediante eje de coordenadas.
- En el eje X se indican los periodos.
- En el eje Y se indican los ingresos y los gastos.



74

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

*Valoración del suelo en situación de rural* **Capitalizar - Actualizar**

- El estudio del valor del dinero a lo largo del tiempo puede hacerse desde dos puntos diferentes:
- Acumular Capital: Capitalizar**  
$$C_f = C_0 \times (1 + r\%)^n$$
- Quitar Capital: Actualizar (descapitalizar)**  
$$C_0 = \frac{C_f}{(1 + r\%)^n}$$

75

*Valoración del suelo en situación de rural* **ACTUALIZACIÓN**

- En valoración no se capitaliza** (acumular capital). Conocemos el capital inicial y queremos conocer el capital final.
- En valoración se actualiza** (reservar capital). Conocemos el capital final y queremos conocer el capital inicial.
- La actualización es el inverso a la capitalización.**
- En valoración ACTUALIZAMOS**  
$$C_0 = \frac{C_f}{(1 + r\%)^n}$$

76

## **VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural*

### **Ejercicios Actualización**

- **E4** – Calcular el capital que tengo que ingresar a fecha de hoy, para recibir dentro de 5 años de 200.000€, con una rentabilidad (TAE) del 6%.

79

*Valoración del suelo en situación de rural*

### **Ejercicios Actualización**

- **E5** – Calcular el capital que tengo que ingresar a fecha de hoy, para recibir una renta constante anual de 9.000€ durante los próximos 5 años (9.000€ cada año), con una rentabilidad (TAE) del 6%.

81

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

### Valoración del suelo en situación de rural FORMULAS CAPITALIZACIÓN

#### (C1) FORMULA GENERAL – Rentas variables

$$V = R_1 \times (1 + r)^n + R_2 \times (1 + r)^{n-1} + \dots + R_n \times (1 + r)^1$$

#### (C2) RENTAS CONSTANTES (suma de progresiones geométricas)

$$V = R_c \times \left( \frac{(1 + r)^n - 1}{r} \right)$$

V = Valor por capitalización

R = rentas en cada periodo, (1, 2...n) o constantes (c)

r = rentabilidad en %

n = nº de periodos

85

### Valoración del suelo en situación de rural FORMULAS ACTUALIZACIÓN

#### F1 - Rentas variables - FORMULA GENERAL

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

#### F2 – Rentas constantes y limitadas en el tiempo - SIMPLIFICADA (suma de progresiones geométricas)

$$V = R_c \times \left[ \frac{(1 + r)^n - 1}{(1 + r)^n \times r} \right]$$

#### F3 – Rentas constantes e ilimitadas (infinitas) – SIMPLE

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

V = Valor por actualización

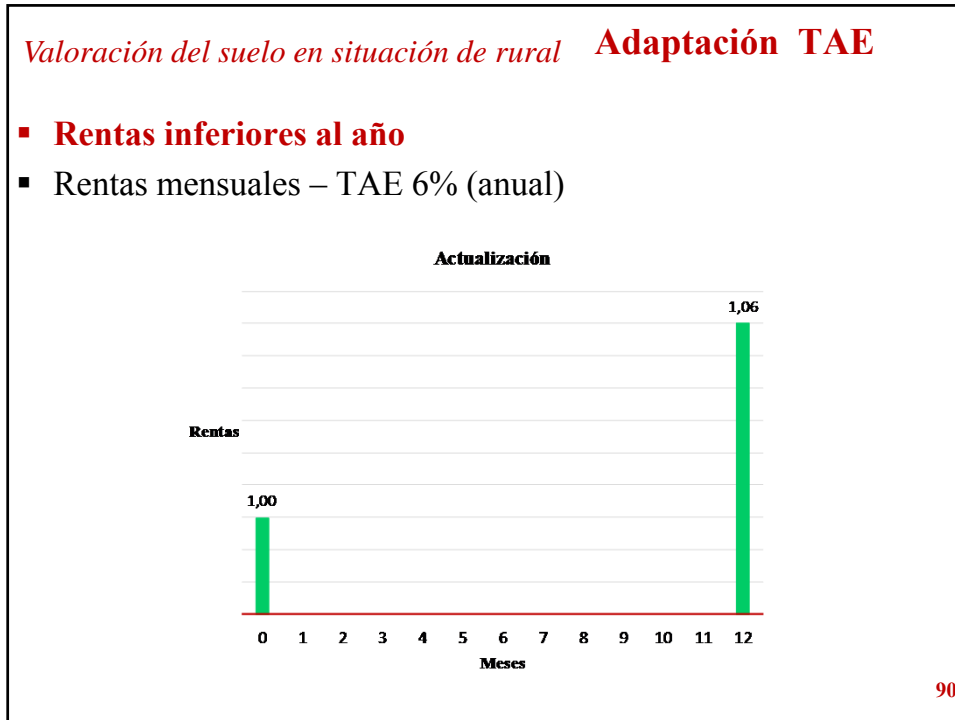
R = rentas en cada periodo, (1, 2...n) o constantes (c)

r = rentabilidad

n = nº de periodos

86

*Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*  
**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**



*Valoración del suelo en situación de rural*      **Adaptación TAE**

**Rentas inferiores al año**

$$C_f = C_i \times (1+i\%)^n$$

$$1 \times (1+TAE_{(anual)\%}) = 1 \times (1+TAE_{periodo\%})^{n^\circ \text{ periodos}}$$

$$(1+TAE_{(anual)\%}) = (1+TAE_{periodo\%})^{n^\circ \text{ periodos}}$$

$$TAE_{periodo\%} = \sqrt[n^\circ \text{ periodos}]{TAE_{anual\%}} - 1$$

**Ejemplo:** (Rentas mensuales y TAE = 6% Anual)

$$(1+6\%) = (1+TAE_{mensual\%})^{12}$$

$$TAE_{mensual\%} = \sqrt[12]{6\%} - 1 = 0,4886\%$$

Si dividimos 6% / 12 meses = 0,5% ¡error!

91

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

### Valoración del suelo en situación de rural **ADAPTACIÓN TAE**

#### ▪ **F2 - FORMULA RENTAS CONSTANTES (5 años – 6%)**

$$V = R_c \times \left[ \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \right] \quad r_k = r_1 \times \left[ \frac{(1+r_1)^k - 1}{(1+r_1)^k \times r_1} \right]$$

$$r_k = \frac{(1+r_1)^k - 1}{(1+r_1)^k}$$

$r_k$  = rentabilidad acumulada en k años

$r_1$  = rentabilidad anual

**Ejemplo:** Rentas quinquenales – TAE 6% (anual)

$$r_k = \frac{(1+r_1)^k - 1}{(1+r_1)^k} = \frac{(1+6\%)^5 - 1}{(1+6\%)^5} = 25,27\%$$

Si multiplicamos 6% x 5 años = 30% ¡error!

93

### Valoración del suelo en situación de rural **RENTAS s/ EXPLOTACIÓN**

#### **Artículo 13 - AGROPECUARIAS Y FORESTALES.**

- Rentas constantes (ilimitadas).
- Rentas variables.
- Rentas cíclicas.
- Rentas variables al inicio y constantes (ilimitadas) el resto.
- Rentas variables al inicio y cíclicas el resto.

#### **Artículo 14 - EXTRACTIVAS**

- Se conocen las reservas extraíbles y el ritmo de extracción.
- No se conocen las reservas extraíbles.

#### **Artículo 15 - COMERCIALES, INDUSTRIALES, DE SERVICIOS**

- Rentas variables.
- Rentas variables limitadas.

96



## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

13 –a)

▪ **Caso 13-a)** Rentas constantes e ilimitadas (F3)

$$V = \frac{R_c}{r_2}$$

Siendo:

**V** = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

**R<sub>c</sub>** = Renta neta anual constante, en euros por hectárea.

**r<sub>2</sub>** = rentabilidad o tipo de capitalización.

98

Valoración del suelo en situación de rural

13 –b)

▪ **Caso 13-b)** Rentas variables (F1)

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

Siendo:

**V** = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

**R<sub>1</sub>, R<sub>2</sub>,... R<sub>n</sub>** = Renta neta anual, desde el año 1 hasta el final de la vida útil, en euros por hectárea.

**r<sub>2</sub>** = rentabilidad o tipo de capitalización.

**n** = número de años de generación de la renta, siendo  $n \rightarrow \infty$

99

**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural* **13 – c)**

▪ **Caso 13-c)** Rentas variables, evolucionan en el tiempo en ciclos periódicos, de duración K y la valoración se realiza al inicio del ciclo (se suponen ciclos ilimitados)

**Ejemplo:** Año1:10€ - Año2:20€ - Año3:30€ - Año4:40€ - Año5:50€- (r=6%)

Años	Rentas
1	10
2	20
3	30
4	40
5	50
6	10
7	20
8	30
9	40
10	50
11	10
12	20
13	30
14	40
15	50
16	10
17	20
18	30
19	40
20	50

**100**

*Valoración del suelo en situación de rural* **13 – c)**

1º (F1) Calculo de las rentas que se produce en cada ciclo (121,47)

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r)^k} = [R]$$

Años	Rentas
0	121,47
5	121,47
10	121,47
15	121,47
20	121,47

**101**

*Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*  
**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural* **13 – c)**

2º Calculo de la rentabilidad en el ciclo (K) – **(25,27%)**  
 Renta constante y limitada (2)

$$r(k) = r \times \left[ \frac{(1+r)^k - 1}{(1+r)^k \times r} \right] = \frac{(1+r)^k - 1}{(1+r)^k} = \frac{(1+6\%)^5 - 1}{(1+6\%)^5} = 25,27\%$$

**102**

*Valoración del suelo en situación de rural* **13 – c)**

3º Calculo de la renta constante e ilimitada **(F3) (480,61€)**

$$V = \frac{[R]}{r_k} = \frac{121,47}{25,27\%} = 480,61\text{€}$$

**103**

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

13 - c)

1º Cálculo de las rentas al inicio de cada ciclo

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r)^k} = [R]$$

2º Cálculo de la rentabilidad en el ciclo k

$$r_k = r_1 \times \left[ \frac{(1+r_1)^k - 1}{(1+r_1)^k \times r_1} \right] = \frac{(1+r_1)^k - 1}{(1+r_1)^k}$$

3º Cálculo del valor total

$$V = \frac{[R]}{r_k}$$

Sustituimos los valores:

104

Valoración del suelo en situación de rural

13 - c)

$$V = \frac{[R]}{r_k} = \frac{\left[ \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r)^k} \right]}{\frac{(1+r)^k - 1}{(1+r)^k}}$$

$$V = \left[ \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r)^k} \right] \times \left( \frac{(1+r)^k}{(1+r)^k - 1} \right)$$

- **Caso 13 - c)** Rentas variables, evolucionan en el tiempo en ciclos periódicos, de duración K y la valoración se realiza al inicio del ciclo (se suponen ciclos ilimitados)

V = Valor por capitalización

R = rentas en cada periodo, (1, 2...k)

r = rentabilidad (anual) en %

k = ciclo de las rentas

105

**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural* **13 – d)**

- **Caso 13-d)** Rentas variables en los primeros años h, se mantienen constantes en el resto de la vida útil ilimitada.

**Ejemplo:** Año1: 5€ - Año2: 10€ - Año3: 20€ - Año4: 30€ - Año5: 40€  
 Renta constante: 50€ - (r = 6%)

Años	Rentas
1	5
2	10
3	20
4	30
5	40
6	50
7	50
8	50
9	50
10	50
11	50
12	50
13	50
14	50
15	50
16	50
17	50
18	50
19	50
20	50
21	50

**106**

*Valoración del suelo en situación de rural* **13 – d)**

1. Rentas variables en los primeros años h (F1) (84,06€)

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r)^h}$$

2. Rentas constantes ilimitadas (F2) (833,33€)

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

Años	Rentas
0	84
1	0
2	0
3	0
4	0
5	833
6	833
7	833
8	833
9	833
10	833
11	833
12	833
13	833
14	833
15	833
16	833
17	833
18	833
19	833
20	833

**107**

**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

Valoración del suelo en situación de rural **13 – d)**

3. La renta constante no esta en el origen (622,72€)

$$V = \frac{R_c}{r} \qquad V = \frac{R_c}{r} \times \frac{1}{(1+r)^h} = \frac{R_c}{r \times (1+r)^h}$$

4. Súmanos ambos valores (84,06+622,72) = 706,78€

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r)^h} + \frac{R_c}{r \times (1+r)^h}$$

**Caso 13-d)** Rentas variables en los primeros años h, se mantienen constantes en el resto de la vida útil ilimitada.

V = Valor por capitalización

R = rentas en cada periodo, (1, 2...h)

Rc = Renta constante desde h

h = Años de renta variable, hasta llegar a la renta constante.

r = rentabilidad (anual) en %

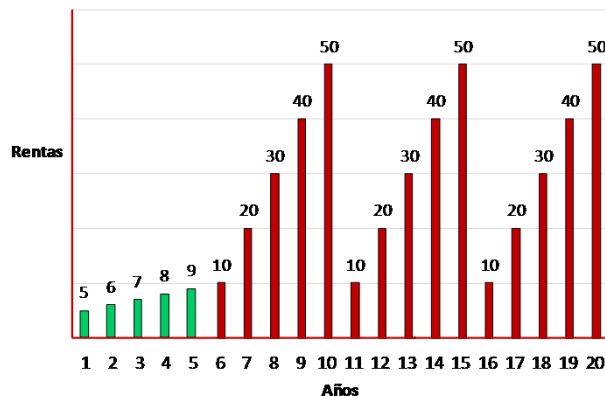
108

Valoración del suelo en situación de rural **13 – e)**

▪ **Caso 13-e)** Rentas variables en los primeros años I y evolucionan en ciclos productivos periódicos de duración K (se suponen ciclos ilimitados).

**Ejemplo:** Año1: 5€ - Año2: 6€ - Año3: 7€ - Año4: 8€ - Año5: 9€

**Ciclo:** Año1:10€ - Año2:20€ - Año3:30€ - Año4:40€ - Año5:50€- (r=6%)



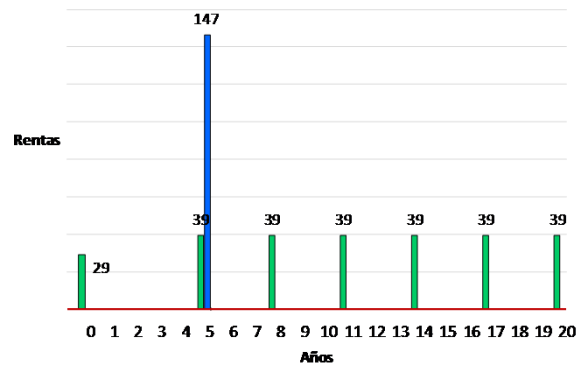
109

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

13 – e)

- **Caso 13-e)** Rentas variables en los primeros años I y evolucionan en ciclos productivos periódicos de duración K (se suponen ciclos ilimitados).

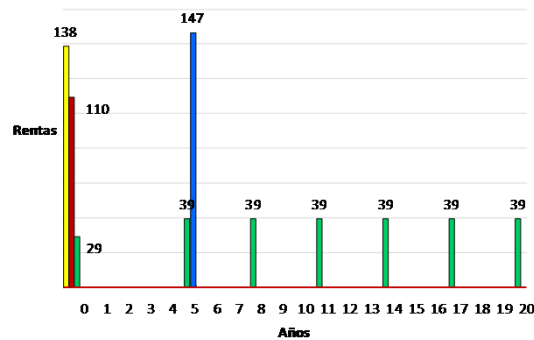


110

Valoración del suelo en situación de rural

13 – e)

- **Caso 13-e)** Rentas variables en los primeros años I y evolucionan en ciclos productivos periódicos de duración K (se suponen ciclos ilimitados).



111

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

13 – e)

### ▪ Caso 13-e)

#### 1. Rentas variables en los primeros años I (**F1**)

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l}$$

#### 2. Ciclos productivos periódicos de duración K = **Caso c)**

#### 3. Sumamos F1 + Caso c)

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l} + \left[ \frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \dots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}} \right] \cdot \left( \frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

112

Valoración del suelo en situación de rural

14 - a) - EXTRACTIVAS

### Explotaciones extractivas

- Son aquellas 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.

### Casos contemplados por el RVLS

- **Caso 14-a<sub>1</sub>)** Se conocen las reservas de recurso extraíble (fondo de agotamiento) y el ritmo de explotación anual.
  - Extracción anual variable cada año
  - Extracción anual constante cada año
- **Caso 14-a<sub>2</sub>)** No se conocen las reservas del recurso extraíble.

114



*Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*  
**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural*      **14-a) - EXTRACTIVAS**

- **Caso 14-a<sub>1</sub>)** Se conocen las reservas de recurso extraíble (fondo de agotamiento) y el ritmo de explotación anual.
- El recurso extraíble se agota en al año *i*.
- **Rentas variables cada año.**

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

Siendo:

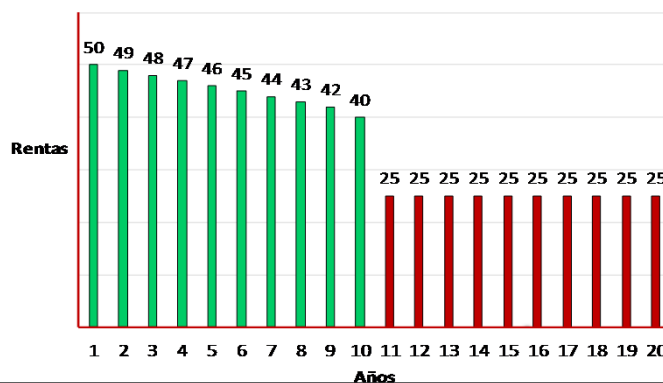
- V = Valor de capitalización, en euros.
- R<sub>i</sub> = Canon de extracción anual, en euros.
- i = Plazo del recurso extraíble
- R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.
- r<sub>3</sub> y r<sub>2</sub> = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
- h = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso, Q, entre la extracción anual, q<sub>1</sub>. Es decir:  $h = \frac{Q}{q_1}$

115

*Valoración del suelo en situación de rural*      **14 – a)**

- **Caso 14-a<sub>1</sub>)** Se conocen las reservas de recurso extraíble y el ritmo de explotación anual.
- El recurso extraíble se agota en al año *i*.
- **Rentas variables cada año.**

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



116

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

*Valoración del suelo en situación de rural* **14 – a)**

- **Caso 14-a<sub>1</sub>)** Se conocen las reservas de recurso extraíble (fondo de agotamiento) y el ritmo de explotación anual.
- El recurso extraíble se agota en al año  $i$ .
- **El ritmo de explotación anual es variable**

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

117

*Valoración del suelo en situación de rural* **14 – a)**

- **Caso 14-a<sub>1</sub>)** Se conocen las reservas de recurso extraíble (fondo de agotamiento) y el ritmo de explotación anual.
- El recurso extraíble se agota en al año  $i$ .
- **El ritmo de explotación anual es constante (habitual)**

$$V = R_i \times \left( \frac{(1+r_3)^i - 1}{(1+r_3)^i \times r_3} \right) + \frac{R}{r_2 \times (1+r_2)^h}$$

Siendo:

- $V$  = Valor de capitalización, en euros.
- $R_i$  = Canon de extracción anual, en euros.
- $i$  = Plazo del recurso extraíble
- $R$  = 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:
 
$$h = \frac{Q}{q_1}$$

118

**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural* **14 – a)**

- **Caso 14-a<sub>1</sub>)** Se conocen las reservas de recurso extraíble (fondo de agotamiento) y el periodo de vida útil del recurso extraíble.
- **El ritmo de explotación anual es constante** (habitual)

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

Años	Rentas
1	50
2	50
3	50
4	50
5	50
6	50
7	50
8	50
9	50
10	50
11	25
12	25
13	25
14	25
15	25
16	25
17	25
18	25
19	25
20	25

$$V = R_c \times \left[ \frac{(1+r_3)^k - 1}{(1+r_3)^k \times r_3} \right] + \frac{R}{r_2 \times (1+r_2)^k}$$

119

*Valoración del suelo en situación de rural* **14 – a)**

- **Caso 14-a<sub>2</sub>)** No se conocen las reservas del recurso extraíble.
- Capitalización del canon de extracción constante R (se supone ilimitado) entre el tipo de capitalización  $r_3$ .

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

- Si hay canon de arrendamiento a  $i$  años, como en el caso **14-a<sub>2</sub>** capitalización de la renta constante y capitalización del suelo rural.

Siendo

- $V$  = Valor de capitalización, en euros.
- $R_c$  = Canon de extracción constante.
- $r_3$  = Tipos de capitalización (artículo 12)

120

# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

### Valoración del suelo en situación de rural RESTO DE EXPLOTACIONES

#### Resto de explotaciones.

Todas las no incluidas en apartados anteriores, y para cuya actividad y desarrollo **requieran instalaciones** y en general las explotaciones **comerciales, industriales** y de **servicios**, que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- **Intensificar o añadir valor a la producción** (requieren instalaciones): granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas....
- **Generar energía**, como las instalaciones de parques solares y eólicos.
- **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, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

#### Casos contemplados por el RVLS

- **Caso 15-a)** Rentas variables e ilimitadas
- **Caso 15-a,)** Rentas constantes e ilimitadas.
- **Caso 15-b)** Explotación limitada a t años.

122

### Valoración del suelo en situación de rural RESTO DE EXPLOTACIONES

#### 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 raíles, 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

123

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

Caso 15-a)

- **Caso 15-a)** Rentas variables e ilimitadas.

$$V = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$$

Siendo

- V = Valor de capitalización, en euros.
  - $R_i$  = Renta anual de la explotación en euros.
  - $r_3$  = Tipo de capitalización
- **Cuantía:** La facilitada por el propietario o usuario, en su defecto, el canon de arrendamiento o las estadísticas del sector en función de sus características.
  - **Plazo:** Ilimitado.
  - **Tipo de capitalización  $r_3$ .**
    - $r_3 = r_1 \times \text{coeficiente}$ . Coeficiente sobre la base de información objetiva proporcionada por **estudios estadísticos** sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial.
    - $r_1 \geq r_3 \leq 8$

124

Valoración del suelo en situación de rural

15 - a)

- **Caso 15-a<sub>1</sub>)** Rentas constantes e ilimitadas.

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

Siendo

- V = Valor de capitalización, en euros.
  - $R_i$  = Renta anual de la explotación en euros.
  - $r_3$  = Tipo de capitalización
- **Cuantía:** La facilitada por el propietario o usuario, en su defecto, el canon de arrendamiento o las estadísticas del sector en función de sus características.
  - **Plazo:** Ilimitado.
  - **Tipo de capitalización  $r_3$ .**
    - $r_3 = r_1 \times \text{coeficiente}$ . Coeficiente sobre la base de información objetiva proporcionada por **estudios estadísticos** sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial.
    - $r_1 \geq r_3 \leq 8$

125

*Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*  
**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural*

**15 – b)**

- **Caso 15-b)** Explotación limitada a t años.

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

Siendo

- V = Valor de capitalización, en euros.
- $R_i$  = Renta anual de la explotación durante los primeros años, t, en euros.
- $r_3$  y  $r_2$  = Tipos de capitalización (artículo 12)
- $V_r$  = Valor de las instalaciones de la explotación en el año t (artículo 22)
- R = Renta anual de la explotación rural futura, en euros.

Orden ECO 805/2003 – Artículos 24 al 33, con las limitaciones del RVLS (cumple) + la explotación rural futura.

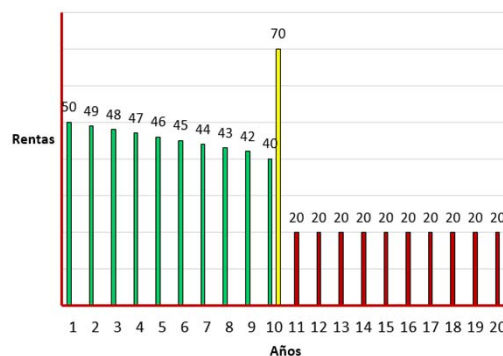
126

*Valoración del suelo en situación de rural*

**15 – b)**

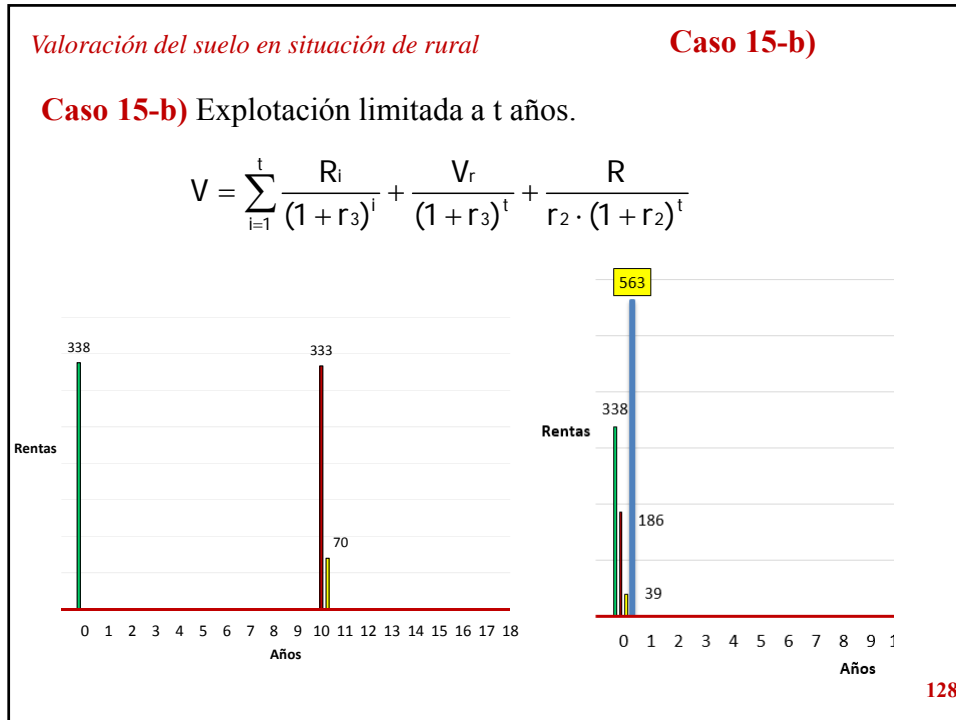
- **Caso 15-b)** Explotación limitada a t años.

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



127

*Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*  
**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**



- Valoración del suelo en situación de rural* **Caso 15-b)**
- **Caso 15-b) Explotación limitada a t años.**
    - **Cuantía:** La facilitada por el propietario o usuario, en su defecto, el canon de arrendamiento o las estadísticas del sector en función de sus características.
    - **Plazo:** Hasta el final de la generación de rentas (i) o hasta el final de la vida útil de las instalaciones (t). Lo habitual es que i=t.
  - **Indemnización del valor de las instalaciones al final de rentas.**
    - Si las rentas agotan la vida útil de la instalación,  $V_I = 0$  máx 10%  $V_{IN}$
    - Si no agotan la vida útil,  $V_I = \text{Valor a nuevo} - \text{depreciación}$
    - Actualización desde el final de las rentas hasta la fecha valoración.
  - **Finalizadas las rentas de la explotación:**
    - Renta anual del suelo rural. Constante e indefinida.
- 129

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

### Valoración del suelo en situación de rural FACTOR LOCALIZACIÓN

- La valoración del SSR, debe tener en cuenta la localización espacial y concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un **factor global de localización (FL)** de **corrección al alza** del valor de capitalización.
- Se consideran 3 características:
  - Corrección por proximidad y accesibilidad a núcleos de población próximos -  $u_1$
  - Corrección por accesibilidad a centros económicos próximos -  $u_2$ .
  - Corrección por ubicación en entornos de gran calidad paisajista o ambiental -  $u_3$ .

$$FL = u_1 \times u_2 \times u_3$$

- Cuando algún coeficiente no es de aplicación se considerará = 1.
- No hay valores máximos para el coeficiente de localización. (Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014 del 12 septiembre (BOE 243 del 7 de octubre)

137

### Valoración del suelo en situación de rural

### FL - $u_1$

- El factor de corrección  $u_1$ , por **proximidad y accesibilidad** a núcleos de población se calcula aplicando la siguiente expresión.

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

- Donde:
- $P_1$  = N° habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro.
- $P_2$  = N° de habitantes de los núcleos de población situados entre 4 km y 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro y N° de habitantes a 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

138



## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

FL –  $u_1$

PROCEDIMIENTO PARA CALCULAR LA POBLACIÓN AFECTADA

- Primero hay que ver los municipios afectados.
- Ejemplo: Municipio **El Escorial** – **Distancia 4Km**

Accedemos a Google Earth y marcando la finca, con la opción “regla” hacemos una circunferencia a 4 km.

En este caso aparecen dos municipios, **San Lorenzo de El Escorial** y **El Escorial**.



139

Valoración del suelo en situación de rural

FL –  $u_1$

- Ejemplo Calculo de  $u_1$  – Municipio **El Escorial** - **Distancia 40Km**

Hacemos una circunferencia a una distancia de 40km y desaparecen muchos municipios, así que es mejor pasar a Google Maps.

- En este caso se encuentra Madrid.



140

# Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

*Valoración del suelo en situación de rural* **FL – u<sub>1</sub>**

- Ejemplo Calculo de u<sub>1</sub> – Municipio **El Escorial - Distancia con vehículo.**  
Municipios situados a menos de 50mm en medios habituales de transporte.

1. Comunicados por Autovías, a 120Km/hora, la distancia máxima será **100Km**
2. Comunicados por carretera, a 90Km/hora, la distancia máxima será **75Km**

En nuestro caso SEGOVIA, esta a 54Km por autovía, y a 35Km a vuelo de pájaro.  
ÁVILA, esta a 71Km y Google dice que se tarda 47mm así que lo incluimos.

El número de habitantes directamente en internet:  
**“habitantes de municipio”**

habitantes de fuenlabrada

---

Web Imágenes Videos Noticias Shopping N

---

Aproximadamente 150.000 resultados

---

198.132 (2012)

a Fuenlabrada, Población

**141**

*Valoración del suelo en situación de rural* **FL – u<sub>1</sub>**

P1		P2			
MUNICIPIOS	Habitantes	MUNICIPIOS	Distancia Km	Tiempo Minutos	Habitantes
SAN LORENZO DEL ESCORIAL	15.161	MADRID	≤40		3.237.937
EL ESCORIAL	14.979	FUENLABRADA	≤40		198.132
<b>Total</b>	<b>30.140</b>	ALCORCÓN	≤40		169.308
		ALCOBENDAS	≤40		111.040
		LAS ROZAS DE MADRID	≤40		90.390
		SAN SEBASTIAN DE LOS	≤40		81.466
		COLLADO VILLALBA	≤40		61.955
		AVILA	71	47	58.915
		SEGOVIA	≤40		56.651
		COLMENAR VIEJO	≤40		56.321
		SEGOVIA	≤40		54.844
		BOADILLA DEL MONTE	≤40		47.037
		TRES CANTOS	≤40		41.302
		TORREDOLONES	≤40		22.680
		VALDEMORILLO	≤40		11.762
		EL MOLAR	≤40		8.226
		VILLA DEL PRADO	≤40		6.495
		LAS NAVAS DEL MARQU	≤40		5.728
		<b>Total</b>			<b>4.320.189</b>

**142**

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

FL –  $u_1$

- Ejemplo Calculo de  $u_1$  – Municipio **El Escorial**

Para  $P_1 = 30.140$

Para  $P_2 = 4.320.189$

Por lo que  $u_1$ , será:

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

$$u_1 = 1 + \left[ 30.140 + \frac{4.320.189}{3} \right] \times \frac{1}{1.000.000} = 2,47$$

143

Valoración del suelo en situación de rural

FL –  $u_2$

- **Accesibilidad a centros económicos ( $u_2$ ).**

- Proximidad a centros de comunicaciones y transporte, puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación.

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

- Donde:
- **d.** Distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las **vías de transporte existentes** y considerando el trayecto más favorable.
- La propia formula indica que la **distancia máxima** de los centros económicos para que puedan incrementar el valor por capitalización es de **60km**, ya que este valor hace que  $u_2 = 1$  y no se puede considerar un factor de localización inferior a la unidad.
- El **máximo valor** que puede tener  $u_2$ , cuando  $d=0$  es de **1,6**.

144

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

FL -  $u_2$

▪ **Accesibilidad a centros económicos ( $u_2$ ).**

- Proximidad a centros de comunicaciones y transporte, puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación.

**¿Qué consideramos como centro económico?**

**Criterio:** Valorar la importancia del municipio en el entorno.

- Municipio de El Escorial. ¿Madrid o Villalba?

- Distancia a Madrid = 45 Km

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d = 1,6 - 0,01 \times 45 = 1,6 - 0,45 = \mathbf{1,15}$$

- Distancia a Villalba = 20 Km

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d = 1,6 - 0,01 \times 20 = 1,6 - 0,20 = \mathbf{1,40}$$

145

Valoración del suelo en situación de rural

FL -  $u_3$

▪ **Entornos de gran calidad paisajista o ambiental -  $u_3$ .**

▪ **(usos y actividades diferentes que incrementan su valor).**

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

- **Coefficiente p.** Pondera la calidad ambiental y paisajística.

- Se determina con **criterios objetivos** reconocidos por la ordenación urbanística o las redes de espacios protegidos.

$$0 \geq p \leq 2$$

- Se tendrá en cuenta la calidad ambiental y paisajística del entorno o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

- Solo se aplicará a terrenos protegidos por la legislación y los espacios incluidos en la **Red Natura 2000**.

Valor máximo de p = 2

Valor máximo de  $u_3$  (por p) = 1,3

- **Criterio:** Si se considera, tomar valor máximo de p.

147

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

FL -  $u_3$

- **Usos y actividades diferentes que incrementan su valor -  $u_3$  (t)**
- Se aplica únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor.

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

$$0 \geq t \leq 7$$

Valor máximo de t = 7

Valor máximo de  $u_3$  (por t) = 1,8

- En este coeficiente se tendrá en cuenta la influencia que pueda el concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo **sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas.**

150

Valoración del suelo en situación de rural

FL - Resumen

- **Resumen factor de localización**

$$Fl = u_1 \times u_2 \times u_3$$

$$Fl = \left[ 1 + \frac{\left( P_1 + \frac{P_2}{3} \right)}{1.000.000} \right] \times [1,6 - 0,01d] \times [1,1 + 0,1(p + t)]$$

- Siendo:
- P1 = población a 4 Km.
- P2 = población entre 4 y 40Km o 50mm.
- d=distancia a centro de transporte o comunicaciones (  $d \leq 60$ Km)
- p=entorno de valor ambiental o paisajístico, entre 0 y 2
- t=usos o actividades que incrementen su valor, entre 0 y 7
- No hay valores máximos para el coeficiente de localización. (Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014 del 12 septiembre (BOE 243 del 7 de octubre)
- Calculo para **El Escorial.**

$$Fl = u_1 \times u_2 \times u_3 = 2,47 \times 1,40 \times 1 = 3,458$$

151

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

Valoración del suelo en situación de rural

FL – u<sub>1</sub>

- **Aplicaciones informáticas para el cálculo del factor de localización.**
- Software libre, gvSIG. Sistema de información geográfica, que partiendo de los datos georeferenciados de la parcela, crea un mapa para cada factor corrector, indicando si son de aplicación o no y su valor.
- Se puede descargar en la página: <http://www.gvsig.com/es>.

152

Valoración del suelo en situación de rural **OTRAS INDEMNIZACIONES**

Cuando **en el momento de la ocupación, existan plantaciones** o sembrados pendientes o se hubieran efectuado labores, que no se hubieran tenido en cuenta en las rentas futuras, **se valoraran** conforme a la norma general vigente de peritación de daños ocasionados sobre las producciones agrícolas.

Ingresos por venta – Gastos recolección

153

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

### Valoración del suelo en situación de rural VALOR DE EXPROPIACIÓN

$$V_E = (((V_{Cr} \times Sp \times Fl) + Vc) \times 1,05) + Cp$$

Siendo:

- $V_E$  = Valor de expropiación (justiprecio) €
- $V_{Cr}$  = Valor obtenido por capitalización de las rentas €/Ha
- $Sp$  = Superficie de la parte de finca afectada en Ha
- $Fl$  = Factor de localización (sin cuantía máxima)
- $Vc$  = Valor de las construcciones €
- 1,05 = Incremento del 5% premio de afección, artículo 47 LEF
- $Cp$  = Cosecha pendiente

*El premio de afección se calcula sobre los bienes o derechos expropiables, sin que preceda, su abono sobre las indemnizaciones complementarias por ejemplo la indemnización por pérdida de cosecha*

155

### Valoración del suelo en situación de rural

### VSSR - Ejemplo

**Valor para expropiación de una finca rústica, situada a 4 km del municipio de Huete.**

- Fecha de referencia de la valoración: **15 de diciembre 2012**
- Superficie afectada por la expropiación: **1,5 ha**
- Tipo de cultivo: **Cereal de regadío**
- Datos del propietario: Rendimiento = **550€/ha**
- No hay edificaciones
- No hay cosecha pendiente

#### **Procedimiento.**

- 1º Valor por capitalización de las rentas, en €/ha.
- 2º Factor de localización.
- 3º Valor de las construcciones.
- 4º Cosecha pendiente.
- 5º Obtener el valor.

156

## VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL

<i>Valoración del suelo en situación de rural</i>	<b>Ejercicio-Valor rentas</b>
<b>1. Tipo de renta?</b> Anual, continua e ilimitada Formula: <b>F3</b>	$v = \frac{R_c}{r}$
<b>2. Cuantía de renta ?</b> Propietario = 550€/ha ¿comprobamos? Canon de arrendamiento – Magrama 494€/ha	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; text-align: center;"><b>Valor capitalización rentas</b> <b>14.905,15€/ha</b></div>
<b>3. Tipo de capitalización</b> Deuda Pública diciembre 2012 4,725% Coeficiente – Anexo 1 0,78% Tipo de capitalización = 4,725% x 0,78% = 3,69%	
<b>4. Calculo</b>	$v = \frac{R_c}{r} = \frac{550}{3,69\%} = 14.905,15\text{€}$ $v = \frac{R_c}{r} = \frac{494}{3,69\%} = 13.387,53\text{€}$
	¿Comprobamos? 13.571€/ha
	<b>165</b>

<i>Valoración del suelo en situación de rural</i>	<b>Calculo del valor de actualización</b>
<b>1. Fecha de referencia de la valoración</b>	
<b>2. Tipo de explotación y formula de cálculo</b> Elección de la fórmula	
<b>3. Cuantía de renta</b> Datos documentados del propietario Comprobamos y justificamos Suelo rural: Canon de arrendamiento del magrama	
<b>4. Tipo de capitalización</b> Deuda pública, tipo y fecha En suelo rural, el coeficiente del anexo I (comprobar si procede)	
<b>5. Aplicamos la formula de cálculo</b> Comprobamos y recalculamos valores (siempre en €/Ha) Modificación del tipo de capitalización si procede	
	<b>166</b>



*Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones Ley de Suelo*  
**VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural*      **Factor de Localización**

$F1 = u_1 \times u_2 \times u_3$

**u<sub>1</sub>** Corrección por proximidad y accesibilidad a núcleos de población

P1		P2			
MUNICIPIOS	Habitantes	MUNICIPIOS	Distancia Km	Tiempo Minutos	Habitantes
HUETE	1.974	CUENCA	70	46	57.032
		TARANCON	42	32	16.081
		ALBALOTE DE ZORITA	36	45	1.089
		CARRASCOSA DEL CAMPO	13	12	994
		ILLANA	25	39	893
		VILLALBA DEL REY	26	31	599
		TORREJONCILLO DEL REY	36	31	514
		BUENDIA	30	30	484
		MAZARULLEQUE	17	17	296
		GARCINARRO	13	14	157
	<b>Total</b>				<b>78.139</b>

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000} = 1 + \left[ 1.974 + \frac{78.139}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000} = 1,026$$

172

*Valoración del suelo en situación de rural*      **Factor de Localización**

**u<sub>2</sub>** Corrección por accesibilidad a centros económicos próximos.  
**u<sub>2</sub> = 1,6 - 0,01 · d** – Tarancón a 42 Km  
**u<sub>2</sub> = 1,6 - 0,01 x 42 = 1,6 – 0,42 = 1,18**

**u<sub>3</sub>** Corrección por ubicación entorno de gran calidad paisajista o ambiental  
**u<sub>3</sub> = 1,1 + 0,1 · (p + t) ; p = 2 ; u<sub>3</sub> = 1,3**

**FACTOR DE LOCALIZACIÓN**

$F1 = u_1 \times u_2 \times u_3$

**F1 = 1,026 x 1,18 x 1,3 = 1,5739**

173

## **VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL**

*Valoración del suelo en situación de rural*    **VALOR DE EXPROPIACIÓN**

$$V_E = ((V_{Cr} \times S_p) \times F_l + V_c) \times 1,05 + C_p$$

$$V_E = ((14.905,15\text{€/ha} \times 1,5 \text{ ha} \times 1,5739) + 0) \times 1,05 + 0$$

$$V_E = 22.357,73 \times 1,5739 \times 1,05 = 36.948.27\text{€}$$

$$V_E = 36.948,27\text{€}$$

174

*Valoración del suelo en situación de rural*    **NORMATIVA - SENTENCIAS**

- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. (LEF)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 141/2014 del 12 septiembre (BOE 243 del 7 de octubre), declara inconstitucional “hasta el máximo del doble” para el Fl.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (BOE 30 septiembre 2015). (Disposición final tercera). Modifica  $r_1$ , para las valoraciones con referencia a partir del 1 de octubre de 2015.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 218/2015, de 22 de octubre de 2015 que ha declarado inconstitucional el artículo 25.2 a) de la Ley del Suelo (hoy artículo 38.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLS). Modifica la indemnización por impedir la facultad de participar en la actuación o de alterar sus condiciones.

176