

Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

09-11-2011

Normativas

Objeto:

Se aprueba el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Valoración de suelo rural

Desde la perspectiva conceptual de la valoración en suelo rural, el

desarrollo de los correspondientes artículos de la Ley conducen a la formulación de la valoración de explotaciones,

entendidas éstas como unidades de producción, que se corresponden con

la parte territorial de la empresa, a la que se llega desde los campos

valorativos tradicionales más tecnológicos, incluyendo en suelo rural

cualquier actividad económica reglada. Se produce, así, la sustitución

teórica de la renta de la tierra, por la renta de la explotación, en

consonancia con la agricultura moderna y la Política Agraria Comunitaria

y con el fin de resolver la inclusión, cada vez más frecuente, de

explotaciones no agrarias en suelo rural. En la misma dirección debe

considerarse el desarrollo de las posibilidades de la renta potencial,

lo que permite incluir en la valoración la mejora tecnológica y

económica para la modernización, así como la totalidad del valor

potencial productivo del territorio rural.

Concepto:

Índice:

Capítulo I. Disposiciones Generales:

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Situación básica de suelo urbanizado.

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

Capítulo II. Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones:

Artículo 4. Definiciones.

Artículo 5. Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física.

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

Capítulo III. Valoración en situación de suelo rural:

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación

Artículo 12. Tipos de capitalización.

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

Artículo 14. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones extractivas.

Artículo 15. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural.

Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación.

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

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

Capítulo IV. Valoración en situación de suelo urbanizado:

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

Capítulo V. De las indemnizaciones y gastos de urbanización:

Artículo 28. Indemnización por la pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

Artículo 29. Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

Anexo I. Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales.

Anexo II. Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Anexo III. Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones.

Anexo IV. Primas de riesgo.

Base legal:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

<http://www.besana.es/legislacion/leg/boe/RD2008-2-28482-28504.pdf> [1]

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

<http://www.besana.es/legislacion/leg/boe/RD2011-1492-116626-116651.pdf> [2]

Enlaces:

[1] <http://besana.es/legislacion/leg/boe/RD2008-2-28482-28504.pdf>

[2] <http://besana.es/legislacion/leg/boe/RD2011-1492-116626-116651.pdf>