



Consejo de Ministros

El Gobierno aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo

- Tal y como establecía el Texto Refundido de la Ley, el Reglamento desarrolla la norma para mejorar el funcionamiento del mercado del suelo y hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además eventuales prácticas especulativas.
- Por primera vez en la historia se dota al urbanismo español de un reglamento con los criterios de valoración del suelo.

Madrid, 21 de octubre de 2011 (Ministerio de Fomento).

El Consejo de Ministros ha aprobado hoy el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que desarrolla dicha norma, tal y como establecía su Texto Refundido, para mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo.

El ámbito de aplicación de la Ley del Suelo y, por tanto, de este Reglamento, no es cualquier valoración o tasación de inmuebles, sino que sólo se aplicará en supuestos de reparcelaciones, expropiaciones, ventas y sustituciones forzosas y en los casos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Dada la complejidad técnica que acompaña a la valoración inmobiliaria, el texto incorpora metodologías concretas aplicables a cada situación y las fórmulas matemáticas específicas, con el objetivo de introducir el mayor rigor en las valoraciones, eliminando márgenes de error derivados de la inexistencia de dichas fórmulas.



Por primera vez en la historia del urbanismo español se le dota de un desarrollo reglamentario de los criterios de valoración de inmuebles con el objetivo de obtener el valor más justo en cada supuesto de aplicación, incorporar mayor transparencia en el conocimiento de las técnicas valorativas y mayor seguridad jurídica, derivada de esa transparencia.

Dentro de su contenido cabe destacar los siguientes aspectos:

- El desarrollo de los métodos de valoración, de acuerdo con el criterio de estimar cuantitativamente el valor de sustitución de los inmuebles por otros similares en la misma situación, sin consideración, por tanto, de las posibles expectativas urbanísticas. Ello queda desarrollado de la siguiente manera:
 - En el suelo rural, se abandona el método de comparación, no sólo porque muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad, sino también porque con ello se eliminan elementos especulativos en la valoración de estos suelos. Ello no implica que no se tengan en cuenta factores importantes que, sin considerar las citadas expectativas urbanísticas, influyen en el valor de este suelo. Se trata del factor localización, cuya necesaria pormenorización en cuanto renta de posición y como factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra, se contiene específicamente en este Reglamento.
 - En el suelo urbanizado, se establecen métodos de valoración que dan lugar a tasaciones de los inmuebles siempre actualizadas y equivalentes a las que podrían obtenerse mediante el método de comparación, en el propio mercado. La aplicación de dicho método se extenderá a los inmuebles existentes sobre estos suelos.
- La sustitución en los suelos rurales, de la renta de la tierra, por la renta de la explotación, tal y como demanda una economía moderna y avanzada, en la que estos suelos y la propia agricultura, enmarcada en la Política Agraria Comunitaria, ofrecen una amplia



Nota de prensa

gama de tipos de explotación. A ello se une el desarrollo de las posibilidades de la renta potencial, que permitirá incluir en la valoración la mejora tecnológica y económica ligada a la modernización, así como la totalidad del valor potencial productivo del territorio rural.

- La utilización de criterios basados en información del mercado, para la valoración de los inmuebles en situación de urbanizados. El método de comparación con el mercado que ya formaba parte de la legislación anterior, ahora se acomoda plenamente al cumplimiento del objetivo previsto por la Ley de Suelo, de que se tengan en cuenta el levantamiento previo de las cargas urbanísticas que correspondan, por parte de sus titulares, así como también el previo cumplimiento de los respectivos deberes.