

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRÓLOGO	9
Marcos VAQUER CABALLERÍA	
INTRODUCCIÓN	17

PRIMERA PARTE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

CAPÍTULO I LA VALORACIÓN DE LA TIERRA

1. INTRODUCCIÓN	25
2. CONTENIDO Y CONTINENTE	26
3. LA VALORACIÓN AGRARIA	27
4. LA VALORACIÓN INMOBILIARIA	28
5. LA VALORACIÓN EXPROPIATORIA	31
6. VALOR Y PRECIO	32
7. MÉTODOS DE VALORACIÓN	34
8. ESCENARIO Y CONDICIONANTES DE LA LEY DEL SUELO	38
9. PROPIEDAD PRIVADA, INTERÉS PÚBLICO Y ESPECULACIÓN DEL SUELO	39
10. LA LIBERALIZACIÓN DEL SUELO	40
11. LA ORDEN ECO/805/2003	42

CAPÍTULO II LA LEY DE SUELO

1. LA LEY DE SUELO DESDE LA PERSPECTIVA DE LA VALORA- CIÓN AGRARIA	47
2. APLICACIONES DE LA LEY DE SUELO	48

3.	DEFINICIÓN DE LA VALORACIÓN DEL SUELO RURAL	49
4.	CAPITALIZACIÓN <i>VERSUS</i> COMPARACIÓN EN LA ESTIMACIÓN DEL PRECIO DE LA TIERRA	50
5.	RENTA DE LA TIERRA <i>VERSUS</i> RENTA DE LA EXPLOTACIÓN.	50
6.	CÁLCULO DE LA RENTA DE EXPLOTACIÓN.	52
7.	RENTA REAL <i>VERSUS</i> RENTA POTENCIAL.	54
8.	EL TIPO DE CAPITALIZACIÓN, R, EN LA VALORACIÓN DEL SUELO RURAL	58
9.	RATIOS O TIPOS DE CAPITALIZACIÓN DIFERENTES PARA CULTIVOS DISTINTO EN FUNCIÓN DE LA INTENSIDAD AGRARIA	62
10.	COEFICIENTE CORRECTOR POR LOCALIZACIÓN	63
11.	EDIFICIOS E INSTALACIONES NO VINCULADOS A LA EXPLOTACIÓN	64

**CAPÍTULO III
EL REGLAMENTO DE VALORACIONES (RVLS 1492/2011)**

1.	INTRODUCCIÓN	69
2.	VALOR DE SUSTITUCIÓN	70
3.	TIPO DE CAPITALIZACIÓN	70
4.	CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA REAL O POTENCIAL EN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y FORESTALES.	73
5.	LA CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA EN LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS.	76
6.	LA CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA EN LAS EXPLOTACIONES COMERCIALES INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS EN SUELO RURAL	77
7.	CAPITALIZACIÓN EN CASO DE IMPOSIBLE EXPLOTACIÓN.	79
8.	FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN	79

**CAPÍTULO IV
APLICACIONES I. VALORACIÓN DE EXPLOTACIONES AGRARIAS**

1.	ACTIVIDADES AGRARIAS UNIANUALES Y ACTIVIDADES AGRARIAS MULTIANUALES.	85
2.	TRIGO EN EXTREMADURA	86
3.	MAÍZ EN EXTREMADURA	88
4.	INTENSIFICACIONES DE LA ACTIVIDAD AGRARIA	91
5.	VALORACIÓN DE UNA PARCELA DE HUERTA Y FRUTALES DE REGADÍO EN LLEIDA	92
6.	BASES DE DATOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS SOBRE EXPLOTACIONES FRUTALES.	100

7.	COSECHAS PENDIENTES	105
8.	RENTA DE LA EXPLOTACIÓN GANADERA	106
9.	EL NOGAL COMO CULTIVO MIXTO Y DE TRANSICIÓN AGRÍCOLA-FORESTAL	108

CAPÍTULO V

APLICACIONES II: VALORACIÓN DE EXPLOTACIONES EN SUELO FORESTAL

1.	ANTECEDENTES	113
2.	LA RENTA REAL Y LA RENTA POTENCIAL EN LA VALORACIÓN FORESTAL	114
3.	VALORACIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN DE CHOPOS EN CASTILLA-LEÓN	114
4.	TURNO ÓPTIMO SOSTENIBLE	118
5.	VALORACIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN TRUFERA	119
6.	VALORACIÓN ANALÓGICA DE ÁRBOLES CON VALOR ORNAMENTAL Y EN SUELO RURAL	122
7.	VALORACIÓN DE PARQUES Y JARDINES EN SUELO RURAL	126
8.	VALORACIÓN DE EXPLOTACIONES CINEGÉTICAS	129

CAPÍTULO VI

APLICACIONES III: VALORACIÓN DE EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS Y OTRAS INSTALACIONES

1.	INTRODUCCIÓN	135
2.	CRITERIOS ELEMENTALES DE LA EXPLOTACIÓN MINERA	135
3.	VALORACIÓN DE UNA CANTERA EN LA PROVINCIA DE MADRID	137
4.	VALORACIÓN DEL AGUA DE RIEGO	141
5.	GESTIÓN DEL AGUA SUBTERRÁNEA Y SOCIEDAD DE REGANTES	143
6.	VALORACIÓN DEL SUELO RURAL SIN EXPECTATIVAS DE EXPLOTACIÓN	146

CAPÍTULO VII

APLICACIONES IV: VALORACIÓN DE EXPLOTACIONES ENERGÉTICAS Y OTRAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

1.	INTRODUCCIÓN	149
2.	LOS RECURSOS INSOLACIÓN Y VIENTO	150

3.	VALORACIÓN DE UNA EXPLOTACIÓN FOTOVOLTAICA TIPO EN SUELO RURAL	151
4.	VALORACIÓN DE EXPLOTACIONES EÓLICAS	155
5.	UN EJEMPLO	158
6.	VALORACIÓN DE UNA CASA DE CAMPO SITUADA EN UNA EXPLOTACIÓN DE SUELO RURAL EN CASTILLA-LA MANCHA	160
7.	EXTENSIÓN DEL VALOR REPOSICIÓN A CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES QUE NO GENERAN RENTAS DE EXPLOTACIÓN	162

CAPÍTULO VIII PROPUESTAS DE NUEVOS DESARROLLOS REGULADORES DE LA VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

1.	ASPECTOS FUNDAMENTALES	165
2.	UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN PARA ESTIMAR UN VALOR DE MERCADO	165
3.	EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS EN EL PERÍODO 2010-2018	166
4.	HIPÓTESIS DEL BENEFICIO CERO	167
5.	TIPO DE CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA DE LA TIERRA	168
6.	DIFERENCIAS ESPACIALES	171

CAPÍTULO IX NUEVO PARADIGMA DE LA VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

1.	UN PASO MÁS EN LA MEJORA DE LA VALORACIÓN DEL SUELO RURAL	177
2.	LA EVOLUCIÓN DE LOS MÉTODOS ECONOMÉTRICOS	178
3.	VALORACIÓN DEL SUELO RURAL MEDIANTE LA VALORACIÓN ECONOMÉTRICO-ANALÓGICA	183
4.	APLICACIÓN DE LA ECONOMETRÍA ESPACIAL A LA VALORACIÓN DE SUELO RURAL EN ARAGÓN	185
5.	VALOR DE MERCADO Y VALOR DE CAPITALIZACIÓN REFERENCIADO	187
6.	NATURALEZA VALORATIVA DEL VALOR DE CAPITALIZACIÓN REFERENCIADO O VALOR SUBJETIVO	189
7.	REPERCUSIONES DE LA VALORACIÓN DE CAPITALIZACIÓN REFERENCIADA EN LA ESTIMACIÓN DEL JUSTIPRECIO DEL SUELO RURAL	189

**SEGUNDA PARTE
VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN BÁSICA DE URBANIZA-
DO Y DE RURAL SOMETIDO A ACTUACIONES DE NUEVA URBA-
NIZACIÓN**

**CAPÍTULO X
CONSIDERACIONES PREVIAS Y GENERALES APLICABLES AL SUELO
URBANIZADO**

1.	EL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL Y LA TRANSFORMA- CIÓN DEL SUELO.	197
1.1.	Principios Básicos Constituyentes del Sistema Urbanísti- co Español (SUE)	197
1.1.1.	Principio de reparto de cargas y beneficios . .	198
1.1.2.	Principio de participación pública en las plusvalías	198
1.1.3.	Ejecución material de los principios del SUE .	199
1.1.4.	Bases constitucionales del SUE	199
	1.1.4.1. Artículo 33	199
	1.1.4.2. Artículo 38	200
	1.1.4.3. Artículos 45 y 46.	200
	1.1.4.4. Artículo 47	200
1.2.	Contenido Instrumental del SUE Vigente	200
1.2.1.	El SUE	200
1.2.2.	Los principales instrumentos de gestión urba- na	200
	1.2.2.1. Actuaciones Urbanizadoras	201
	1.2.2.2. La gestión de estas Actuaciones Urbanizadoras	201
	1.2.2.3. Actuaciones aisladas.	203
	1.2.2.4. Actuaciones de Dotación	203
	1.2.2.5. «Caja de herramientas».	204
1.3.	Conclusiones Relativas al SUE.	205
2.	CONCEPTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y COE- FICIENTES CORRECTORES (DE PONDERACIÓN)	206
2.1.	Significado del Aprovechamiento Urbanístico en sus dos Acepciones: Jurídico-Económica y Jurídico-Urba- nística	206
2.1.1.	Significado del aprovechamiento urbanístico.	206

2.1.2.	Significado el aprovechamiento urbanístico (APU) en términos jurídico-urbanísticos.	208
2.1.3.	Consideraciones relativas a los coeficientes correctores o de ponderación	209
2.1.4.	Conclusión final sobre el concepto de aprovechamiento urbanístico	211
3.	CONCEPTO DE VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO	212
3.1.	Significado Práctico del Concepto de Valor de Repercusión de Suelo.	212
3.1.1.	Modalidades de valoración del suelo.	212
3.1.2.	Consideraciones sobre el valor unitario	212
3.1.3.	Consideraciones sobre el valor de repercusión.	213
3.2.	Conclusiones: Exposición de un Ejemplo Práctico.	213

CAPÍTULO XI

DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO Y RURAL SOMETIDO A ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN

1.	DEFINICIÓN DEL SUELO URBANIZADO EN EL TRLS/15 Y EN EL RV	219
2.	EL SUELO URBANO EN LA ANTERIOR LEY DEL SUELO 6/98	221
3.	CATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZADO EN EL TRLS/15	223
4.	DEFINICIÓN DEL SUELO RURAL SOMETIDO A ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN EL TRLS/15 Y EN EL RV Y SU RELACIÓN CON EL SUELO URBANIZABLE DE LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS.	230
5.	DEFINICIÓN DE USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA.	231
6.	EDIFICABILIDAD MEDIA (PONDERADA) DE UN ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO	232
7.	EJEMPLO DE DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDAD MEDIA DE UN ÁMBITO ESPACIAL HOMOGÉNEO	235
8.	DISPOSICIONES RELATIVAS AL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO	238
9.	DEFINICIÓN DE LA TASA LIBRE DE RIESGO Y DE LA PRIMA DE RIESGO.	240
10.	DEFINICIÓN DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN.	242
11.	DEFINICIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR.	246

**CAPÍTULO XII
VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO**

1.	INTRODUCCIÓN	251
2.	SUELOS CON DEBERES Y CARGAS URBANÍSTICAS YA SATISFECHEOS	251
3.	SUELOS CON CARGAS Y DEBERES PENDIENTES DE SATISFACER	252
4.	DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REPERCUSIÓN POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO	252
5.	EJEMPLO DE VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO	253
6.	EJEMPLO DE VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO POR EL MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO A LOS MEROS EFECTOS COMPARATIVOS	257
6.1.	Introducción	257
6.2.	Valor del Suelo por el Método Residual Dinámico de la Orden Eco 805/2003	258
6.3.	Método Residual Dinámico de la Orden Eco 805/2003 y su relación con el Análisis de Inversión o Estudio de Viabilidad Económica de Promoción Inmobiliaria	261
6.4.	Nociones Básicas de Análisis Financiero	263
6.5.	Ejemplo de Valor Residual del Suelo por el Método Dinámico conforme a la Orden Eco 805/2003	265
6.6.	Conclusiones de la aplicación de las Metodologías Estática y Dinámica	271
7.	VALORACIÓN DE UN SUELO URBANIZADO CON EL APROVECHAMIENTO AGOTADO	271
7.1.	Introducción	271
7.2.	Alternativas de Valoración Posibles	272

**CAPÍTULO XIII
VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO EDIFICADO**

1.	INTRODUCCIÓN	279
2.	TASACIÓN CONJUNTA POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN	279
3.	EJEMPLO DE VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO EDIFICADO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN	285

CAPÍTULO XIV
VALORACIÓN CONJUNTA SIN INFORMACIÓN ESTADÍSTICA
SIGNIFICATIVA

1.	INTRODUCCIÓN	293
2.	EJEMPLO APLICATIVO DEL MÉTODO DE LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	293
2.1.	Determinación del valor del suelo de un Campo de Golf.	293
2.1.1.	Metodología de valoración: criterios	294
2.1.2.	Determinaciones urbanísticas aplicables a la valoración del Campo de Golf.	294
2.1.3.	Características de la explotación económica de Campos de Golf	295
2.1.3.1.	El mercado histórico de los Cam- pos de Golf (datos al 2013)	295
2.1.3.2.	Los modelos de explotación de los Clubes de Golf.	297
2.1.3.4.	La inversión en Campos de Golf .	298
2.1.4.	Análisis de la explotación económica del Campo de Golf objeto de valoración y obten- ción del valor del suelo	299
2.1.4.1.	La inversión y explotación del Campo de Golf objeto de valora- ción	299
2.1.4.2.	Análisis de la inversión y explota- ción del Campo de Golf	300
2.1.4.3.	La valoración de suelo	302
2.1.4.4.	Valor de suelo de Campos de Golf en activo	302
2.1.4.5.	Valor final del suelo	303

**CAPÍTULO XV
VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO SOMETIDO A
ACTUACIONES DE REFORMA INTERIOR O DE RENOVACIÓN
URBANAS**

**CAPÍTULO XVI
VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO SOMETIDO A
ACTUACIONES DE DOTACIÓN**

1.	INTRODUCCIÓN.....	315
2.	EJEMPLO DE VALORACIÓN DE UNA PARCELA SOMETIDA AL RÉGIMEN DE UNA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.....	316

**CAPÍTULO XVII
VALORACIÓN DEL SUELO EN RÉGIMEN DE EQUIDISTRIBUCIÓN
DE BENEFICIOS Y CARGAS (UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO
URBANO Y SECTORES DE SUELO URBANIZABLE)**

1.	INTRODUCCIÓN.....	325
2.	CONSIDERACIÓN RELATIVA A PARCELA MÍNIMA.....	326
3.	CONSIDERACIÓN RELATIVA A LA NO ADHESIÓN DE UN PROPIETARIO A LA ACTUACIÓN.....	326
4.	INDEMNIZACIÓN POR LA SUPRESIÓN DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR.....	327
	4.1. Consideraciones Previas.....	327
	4.2. Aplicación del Sistema de Expropiación.....	328
	4.3. Determinación de la Indemnización por la Facultad de Participar.....	328
5.	EJEMPLO DE INDEMNIZACIÓN POR LA DE LA FACULTAD DE PARTICIPAR EN UNA ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN.....	332
6.	INDEMNIZACIÓN POR LA INICIATIVA Y PROMOCIÓN EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN O DE EDIFICACIÓN....	336
	6.1. Gastos Derivados de la Iniciativa y Promoción.....	336
	6.2. Valoración de la Indemnización por el Grado de Ejecución.....	337
7.	DETERMINACIÓN DEFINITIVA DE LA INDEMNIZACIÓN POR LA INICIATIVA Y LA PROMOCIÓN EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	338
8.	DISTRIBUCIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES.....	339

CAPÍTULO XVIII
CONSIDERACIONES FINALES SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO
URBANIZADO Y RURAL SOMETIDO A ACTUACIONES DE NUEVA
URBANIZACIÓN. SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DE
FUTURO

1.	REFLEXIONES PREVIAS.	343
1.1.	Consideraciones Introdutorias	343
1.2.	Recomendaciones Aplicativas.	344
1.2.1.	Un escenario inapropiado en la aplicación de la valoración expropiatoria	344
1.2.2.	El origen de los problemas.	345
1.2.3.	Al fin una solución a los problemas.	350
2.	Y MIENTRAS TANTO, ¿QUÉ?	351
2.1.	Consideraciones relativas al Suelo Urbanizado	352
2.2.	Consideraciones relativas a la Facultad de Participar. . .	352
2.3.	Consideraciones relativas a la Identificación de las Muestras de Mercado	355
	BIBLIOGRAFÍA	357