



# El Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo entra en vigor

El nuevo texto prohíbe valorar las expectativas de futuro para evitar prácticas especulativas

**Teresa Blanco**

MADRID. Con el propósito de frenar las prácticas especulativas y las expectativas de revalorización que no se correspondan con la realidad de los terrenos, hoy ha entrado en vigor, tras su publicación ayer en el Boletín Oficial del Estado, el Reglamento de la Ley de Suelo, que establece un nuevo régimen de valoraciones.

Para empezar, el Reglamento sigue criterios basados en la información del mercado y establece exhaustivos métodos de valoración de acuerdo con el criterio de estimar cuantitativamente el valor de sustitución de los inmuebles que sean objeto de tasación por otros similares en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad.

En el caso de las valoraciones de terrenos rústicos, desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural, sin tener en cuenta expectativas urbanísticas.

Por otro lado, se propone un tratamiento consistente en la propuesta de tipos de capitalización diferentes, para tipos de explotaciones diferentes, y ello, en función del riesgo de cada actividad en suelo rural.

Respecto del suelo urbanizado, establece métodos de valoración que dan lugar a tasaciones de los inmuebles actualizadas y equivalentes a las que podrían obtenerse, mediante el método de comparación, en el propio mercado, aco-

modados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares.

Con todo, y debido a su complejidad, el texto incorpora metodologías concretas aplicables a cada situación y las fórmulas matemáticas específicas para introducir el mayor rigor en las valoraciones.

## Régimen indemnizatorio

Pero además, el Reglamento se refiere a las indemnizaciones y gastos de urbanización, desarrollando lo establecido por los artículos 25 y 26 del texto refundido de la Ley de Suelo. Así contempla, tanto la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, como la posible indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

Ahora bien, en el primer caso, aclara que en los supuestos de expropiación, venta y sustitución forzosa, no habrá lugar a indemnización en los supuestos de renuncia voluntaria del propietario a participar en el proceso de urbanización, o cuando la iniciativa de la actuación de urbanización haya partido de quién no sea el propietario de los terrenos.

## Competencia del Estado

Finalmente, desde el punto de vista competencial, la valoración inmobiliaria constituirá una competencia exclusiva del Estado, a tenor de lo dispuesto por el artículo 149.1.18.<sup>a</sup> de la Constitución Española, y de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

El Reglamento no se aplicará a cualquier valoración, sino sólo en supuestos de reparcelaciones, expropiaciones, ventas y sustituciones forzosa, y en casos de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.