

CUADRO SINÓPTICO DE VALORACIONES DEL SUELO

| SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO | | MÉTODO | | VALOR DEL SUELO | | | ARTÍCULOS |
|---|--|--|---|---|--|---------------------------|--------------------------------------|
| RURAL | RURAL (Art. 36.1 TRLSRU) | CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA ANUAL REAL O POTENCIAL, LA QUE SEA SUPERIOR DE LA EXPLOTACIÓN | | EN GENERAL | $V = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$ | $V = \frac{R}{r}$ | Con renta constante Art. 11 Regl. |
| | | | | EN EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y FORESTALES | $V = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$ | $V = \frac{R}{r}$ | Con renta constante Art. 13 Regl. |
| | | | | EN EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS CUANDO SE CONOZCA LAS RESERVAS DEL RECURSO EXTRAIBLE Y UN RITMO DE EXTRACCIÓN ANUAL | $V = \sum_{i=1}^h \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$ | | Art. 14 Regl. |
| | | | | EN EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS CUANDO NO SE CONOZCA LAS RESERVAS DEL RECURSO EXTRAIBLE | $V = \frac{R_i}{r_3}$ | Art. 14 Regl. | |
| | | | | EN EXPLOTACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS CON RENTA DE EXPLOTACIÓN O FLUJOS DE CAJA VARIABLES | $V = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$ | Art.15. a) Regl. | |
| | | | | EN EXPLOTACIONES COMERCIALES EN LAS QUE LA RENTA DE EXPLOTACIÓN SE PRODUZCA EN PERIODO DE TIEMPO ILIMITADO Y LA ACTIVIDAD DE LA EXPLOTACIÓN NO SE REEMPLAZABLE | $V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{V_r}{(1+r_3)^t} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^t}$ | | Art. 15. b) Regl. |
| | | | | EN AUSENCIA DE EXPLOTACIÓN POR IMPOSIBILIDAD | $V = \frac{R_0}{r_1}$ | Art. 16 Regl. | |
| | | | | EL VALOR OBTENIDO SE CORRIGE AL ALZA POR ACCESIBILIDAD A NÚCLEOS DE POBLACIÓN, A CENTROS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA O LA UBICACIÓN EN ENTORNOS DE SINGULAR VALOR AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO | | | |
| SE SUMAN INDEMNIZACIONES EN DETERMINADOS SUPUESTOS (Arts. 38 y 39 TRLSRU) | | | | Arts. 28 y 29 Regl. | | | |
| URBANIZADO | URBANIZADO SIN EDIFICAR O CON EDIFICACIÓN ILEGAL O EN RUINA (Art. 37.1 TRLSRU) | APLICANDO A LA EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, CALCULADO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO | | EN GENERAL | $VS = \sum E_i \cdot VRS_i$ | $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ | Arts. 22.1 y 2 Regl. |
| | | | | EN EL CASO DE NO ESTAR TOTALMENTE URBANIZADO O CON CARGAS | $VS_0 = VS - G (1 + TLR + PR)$ | | Art. 22.3 Regl. |
| | URBANIZADO EDIFICADO O EDIFICÁNDOSE (Art. 37.2 TRLSRU) | EL MAYOR DE | COMPARACIÓN (Aplicado al conjunto de la edificación más suelo) | CON INFORMACIÓN ESTADÍSTICA SIGNIFICATIVA > 6 MUESTRAS COMPARABLES SEMEJANTES | Método de comparación | | Art. 24.1 Regl. |
| | | | COMPARABLES NO SEMEJANTES SIN INFORMACIÓN ESTADÍSTICA SIGNIFICATIVA | $Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_1 \cdot F}$ | | Art. 24.2 Regl. | |
| | RESIDUAL ESTÁTICO DEL SUELO | RESIDUAL ESTÁTICO DEL SUELO | $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ | | Art. 22 Regl. | | |
| URBANIZADO SOMETIDO A REFORMA O RENOVACIÓN (Art. 37.3 TRLSRU) | COMPARACIÓN Y RESIDUAL ESTÁTICO | | IGUAL QUE EL URBANIZADO, PERO LOS USOS Y EDIFICABILIDADES A CONSIDERAR SON LOS ATRIBUIDOS POR LA ORDENACIÓN EN SU SITUACIÓN DE ORIGEN | | | Art. 25 Regl. | |
| URBANIZADO SOMETIDO A ACTUACIONES DE DOTACIÓN | APLICANDO A LA EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO, CALCULADO POR EL MÉTODO RESIDUAL ESTÁTICO | | $VS = \sum E_i \cdot VRS_i$ | $VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$ | | Art. 26 Regl. | |

Disposición Transitoria 3ª TRLSRU (aplicación Ley 6/1998, de 13 de abril)