

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 11723** *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

Artículo 36. *Valoración en el suelo rural.*

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE FOMENTO

- 17629** *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_1, R_2, \dots, R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

MES	Labor	Equipo	Mano de Obra	Rend. Maquin. Horario	Rend. M. de O prima	Materias Primas
Octubre	Gradeo	Tractor 75 CV grada de discos	Tractorista		0,6	0,6
	Abonado	Tractor 50 CV Remolque Abonadora centrifuga	Tractorista Peón		0,18	0,18200 Kg/Ha 8-15-15 0,18
	Incorporación abono	tractor 75 CV cultivador	Tractorista		0,52	0,52
Noviembre	Siembra	Tractor 50 CV Remolque	Tractorista Peón		0,68	0,68 150 Kg semilla 0,68
	Aplicación herbicida	tractor 50 CV pulverizador sembradora chorrillo	Tractorista		0,16	0,16 1 l 24D-MCPA
Abril	Abonado cobertera	Tractor 50 CV Remolque Abonadora centrifuga	Tractorista Peón		0,18	0,18 100 kg nitrato amónico 0,18
Julio	Recolección	cosechadora de cereales tractor 75 CV Remolque	Tractorista Peón		0,98 0,98	0,98 2000 kg de grano 0,98
	Empacado paja	tractor 75 CV Empacadora convencional	Tractorista		1	1 2000 kg de paja
	Alzado	tractor 75 CV grada de discos	Tractorista		0,6 5,88	0,6 6,92

Productos aplicado	Cantidad	precio unitario	total
Compuesto 8-15-15	200	0,574	114,8
24D-MCPA	0	7,49	0
semilla	150	0,342	51,3
Nitrato amónico	100	0,641	64,1
Total			230,2

Mano de obra	Cantidad	precio unitario	total
Tractorista	4,74	7,31	34,65
peón	2,02	6,57	13,27
Total			47,92

Maquinaria	Cantidad	precio unitario	total
Remolque	2,02	19,71	39,81
abonadora centrífuga	0,36	21,26	7,65
cultivador	0,52	27,96	14,54
Pulverizador	0	18,61	0,00
sembradora chorrillo	0,68	38,92	26,47
Empacadora	0,9	23,11	20,80
grada de discos	0,6	34,92	20,95
Total			130,22

Costes estimados	Cantidad	precio unitario	total
Cosechadora	1	50	50,00
seguro	2000	0,009	18,00
Total			68,00

Los costes de producción del cultivo se han dividido en:

COSTES EXTERNOS = Fertilizantes, semillas, enmiendas y fitosanitarios.

COSTES CALCULADOS = Mano de obra y maquinaria para las labores agrícolas.

COSTES ESTIMADOS = Seguros, alquiler de maquinaria, financieros, etc.

y se reflejan en el cuadro adjunto, en €/ha.

COSTES	AVENA
EXTERNOS	230,20
CALCULADOS	178,14
ESTIMADOS	82,29
TOTALES	490,63

Las producciones e ingresos se recogen en el cuadro siguiente:

		Kg/ha	€/Kg	€/ha	Total Ingresos
AVENA	GRANO	2.000	0,2268	453,60	773,52
	PAJA	2.000	0,0824	164,80	
	AYUDA PAC			150,60	
	RASTROJERA			4,52	

COSTES	AVENA
EXTERNOS	230,20
CALCULADOS	178,14
ESTIMADOS	82,29
TOTALES	490,63

Las producciones e ingresos se recogen en el cuadro siguiente:

		Kg/ha	€/Kg	€/ha	Total Ingresos
AVENA	GRANO	2.000	0,2268	453,60	773,52
	PAJA	2.000	0,0824	164,80	
	AYUDA PAC			150,60	
	RASTROJERA			4,52	

Renta potencial =	Ingresos - Costes =	773,52 €/ha - 490,63 €/ha =	282,89 €/ha
--------------------------	----------------------------	------------------------------------	--------------------

Disposición adicional séptima. *Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.*

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.

Tipos de capitalización: DISPOSICIÓN ADICIONAL 7ª RDLeg. 7/2015:
Referencia ->Tipos de interés de las Obligaciones del Estado a 30 años Tipo
de capitalización (valor promedio) para 2024: **2,68**

Tipo 2023: **4,02** <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a2207.pdf>

Tipo 2022: **2,79** <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a2207.pdf>

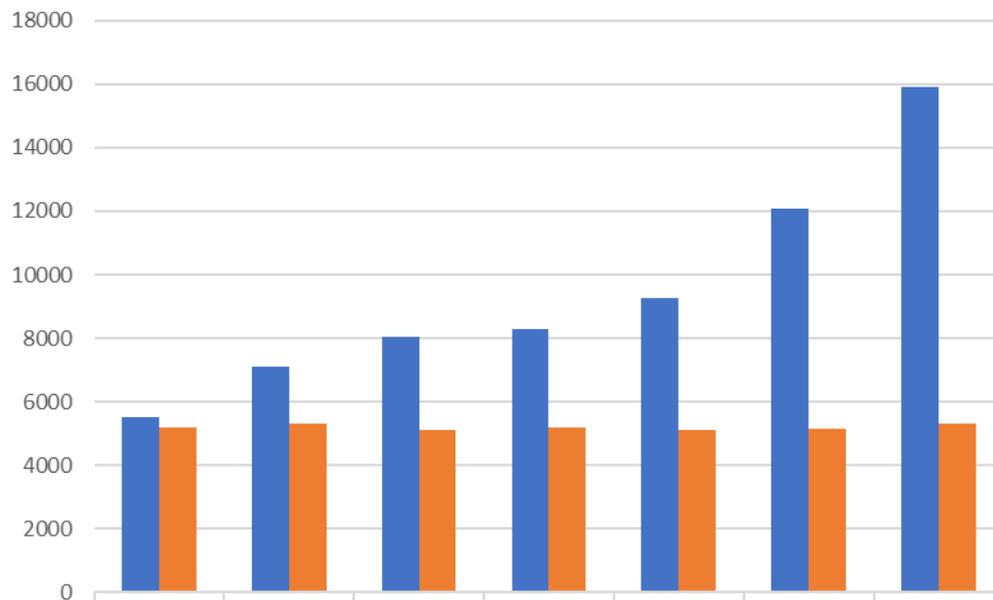
Tipo 2021: **1,24** <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a2207.pdf>

Valor capitalización (V) =	$\frac{\text{Renta potencial}}{\text{Tipo de capitalización}}$	=	$\frac{282,89 \text{ €/ha}}{0,0268}$	=	10559,59 €/ha
-----------------------------------	--	---	--------------------------------------	---	----------------------

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Tipo de capitalización(%)	3,98	3,09	2,73	2,65	2,37	1,82	1,38
Labor seco (€/ha)	5519,35	7109,06	8046,52	8289,43	9268,78	12069,78	15918,12
Incremento anual (€)	0	1589,71	937,46	242,91	979,34	2801,00	3848,34
Incremento anual (%)	0,0	28,8	13,2	3,0	11,8	30,2	31,9

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Precio legal (€/ha)	5519	7109	8047	8289	9269	12070	15918
Encuesta de precios (€/ha)	5178	5328	5129	5184	5118	5162	5313

Título del gráfico



■ Precio legal (€/ha)	5519	7109	8047	8289	9269	12070	15918
■ Encuesta de precios (€/ha)	5178	5328	5129	5184	5118	5162	5313

5.2.2.- Factor de corrección por localización

Según el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, el valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de **factores objetivos de localización**, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

Atendiendo al artículo 17 del Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, la valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vf = V \times FI}$$

Donde:

Vf= Valor final del suelo, en euros.

V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI= Factor global de localización.

El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, **U₁**.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, **U₂**.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, **U₃**.

a.- Factor u_1

El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

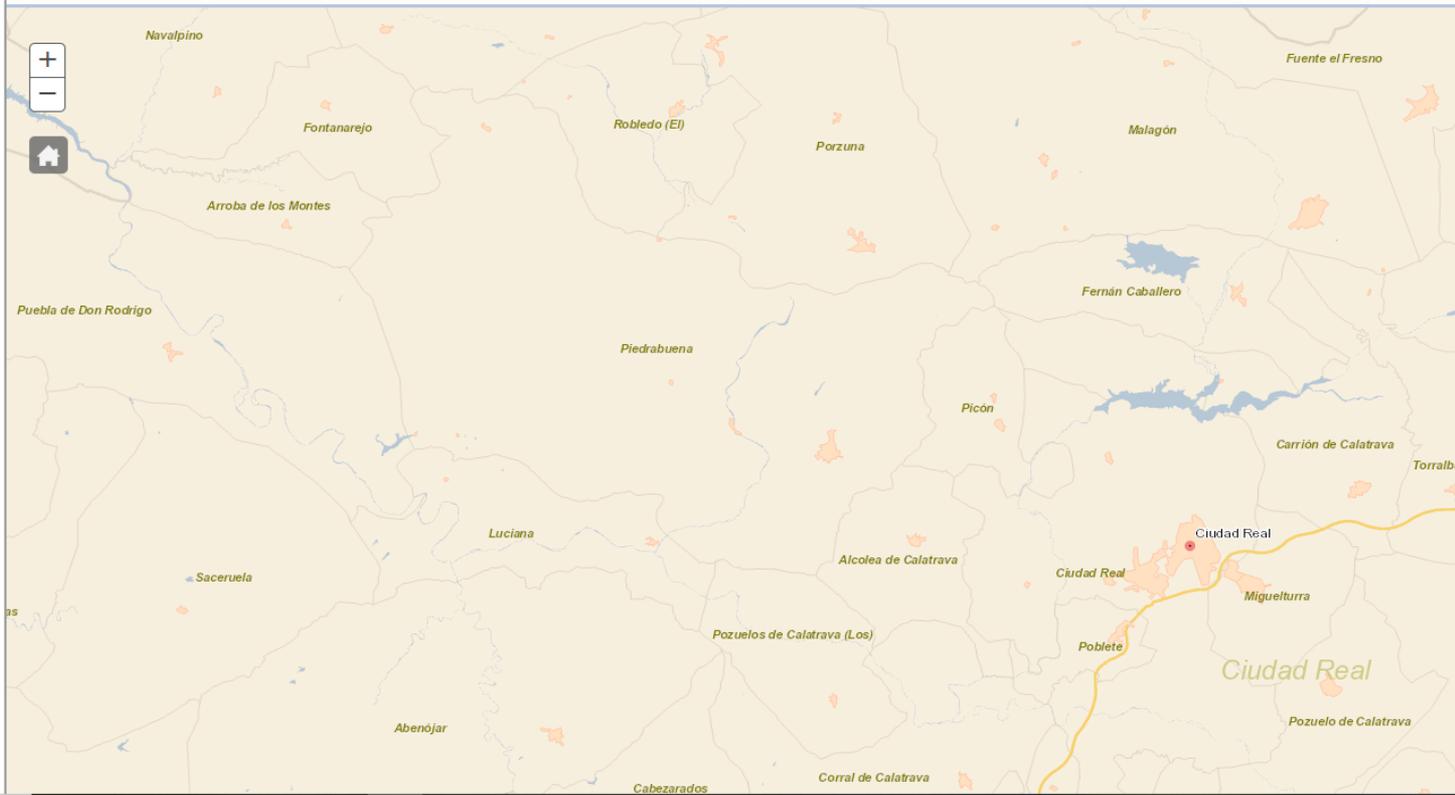
P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.



Alcoba



ES - EN





Selección gráfica

1. Elija cómo navegar por el mapa

Límites administrativos

Navegación libre

2. Seleccione en el mapa la zona a consultar



Radio (metros):

40.000

Con este nivel de zoom puede seleccionar:

Municipios

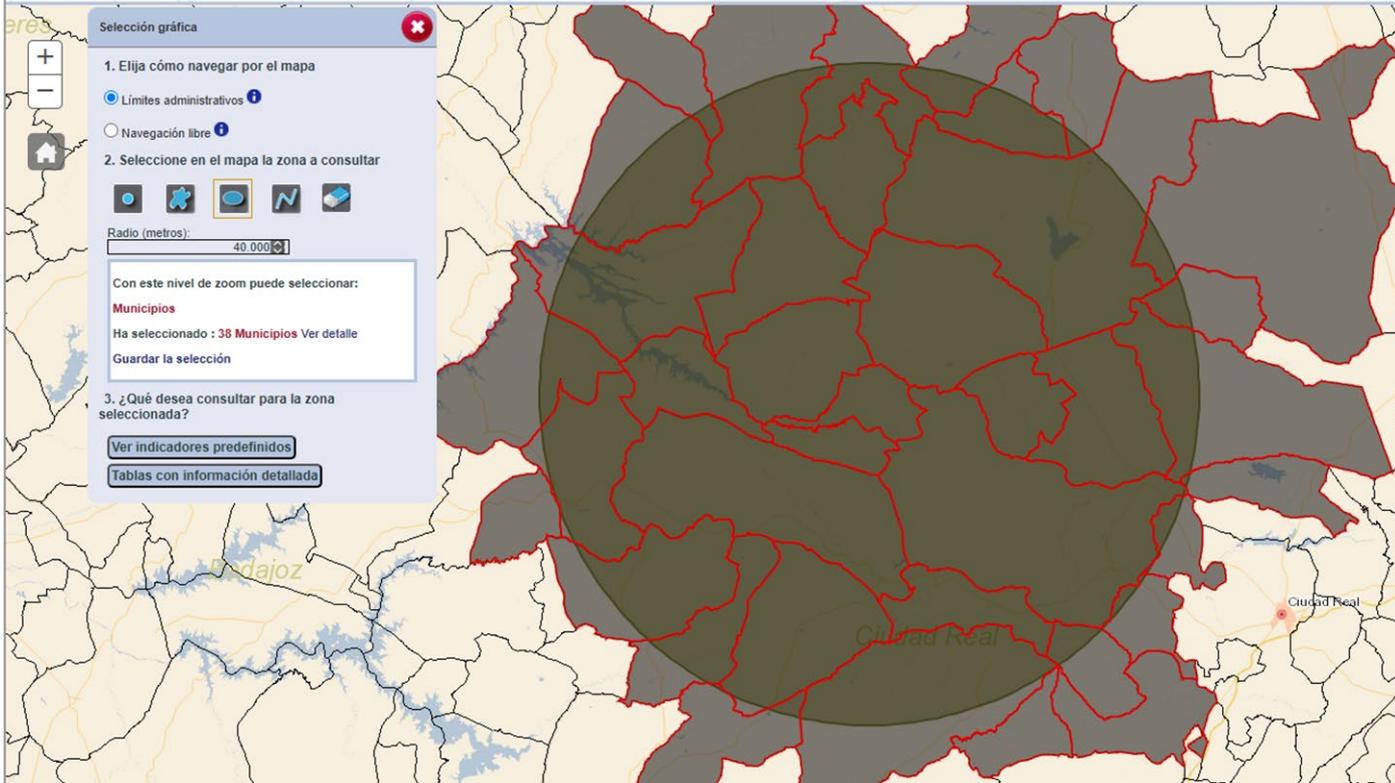
Ha seleccionado : 38 Municipios [Ver detalle](#)

[Guardar la selección](#)

3. ¿Qué desea consultar para la zona seleccionada?

[Ver indicadores predefinidos](#)

[Tablas con información detallada](#)



Municipio de residencia	Personas	P1	P2
Total	63150	310	62845
13001 Abenójar	1590		1590
13002 Agudo	1855		1855
13006 Alcoba	700		700
13007 Alcolea de Calatrava	1600		1600
13011 Almadén	5880		5880
13017 Anchuras	325		325
13021 Arroba de los Montes	505		505
13036 Cortijos, Los	970		970
13040 Fernán Caballero	1115		1115
13041 Fontanarejo	310	310	
06051 Fuenlabrada de los Montes	1950		1950
06056 Garbayuela	560		560
06062 Helechosa de los Montes	730		730
06063 Herrera del Duque	3705		3705
45075 Hontanar	200		200
13049 Horcajo de los Montes	1015		1015
13051 Luciana	410		410
13052 Malagón	8555		8555
45098 Menasalbas	3075		3075
13059 Navalpino	260		260
45113 Navalucillos, Los	2510		2510
13060 Navas de Estena	320		320
13062 Picón	705		705
13063 Piedrabuena	4750		4750
13065 Porzuna	3960		3960
13067 Pozuelos de Calatrava, Los	445		445
13068 Puebla de Don Rodrigo	1220		1220
13072 Retuerta del Bullaque	1085		1085
45148 Robledo del Mazo	370		370
13901 Robledo, El	1230		1230
13073 Saceruela	630		630
45153 San Pablo de los Montes	2235		2235
13086 Valdemanco del Esteras	225		225
45182 Ventas con Peña Aguilera, Las	1305		1305
06157 Villarta de los Montes	550		550
45200 Yébenes, Los	6305		6305

b.- Factor U₂

Cuando el suelo rural a valorar esté:

- Próximo a centros de comunicación y de transporte.
- Por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril y áreas de intermodalidad.
- Próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración.

Se calculará **u₂** de acuerdo a la siguiente expresión:

$$\mathbf{U_2 = 1,6 - 0,01 \times d}$$

Donde:

d = La **distancia kilométrica** desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable, que en ningún caso puede ser superior a 60 km.



DOMECQ
Bodegas











Urbanización Ciudad Jardín

Puertollano

Sierra Alta

Nuevo Estadio Municipal Ciudad de Puertollano

Cementerio de Puertollano

Arenillas

Zumacares

Tejera del Cura

Matalaura

Casa de Sierra Alta

Fraila 961

Hoya Honda

Estado Municipal Sánchez Menor

Parque Los Patos

Umbría de Santana

Cerro de Santa Ana

Fuenmayor

Melendo

Los Ca...

de San Sebastián

de la Santa

Las Quebradillas

Parque de Terri

Mina S. Francisco

Cotillo

Taldearrobas

Jaiden Brazatortas

Colmener de Chacaló

Muelle María Isabel



c.- Factor u_3

Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\mathbf{U_3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)}$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

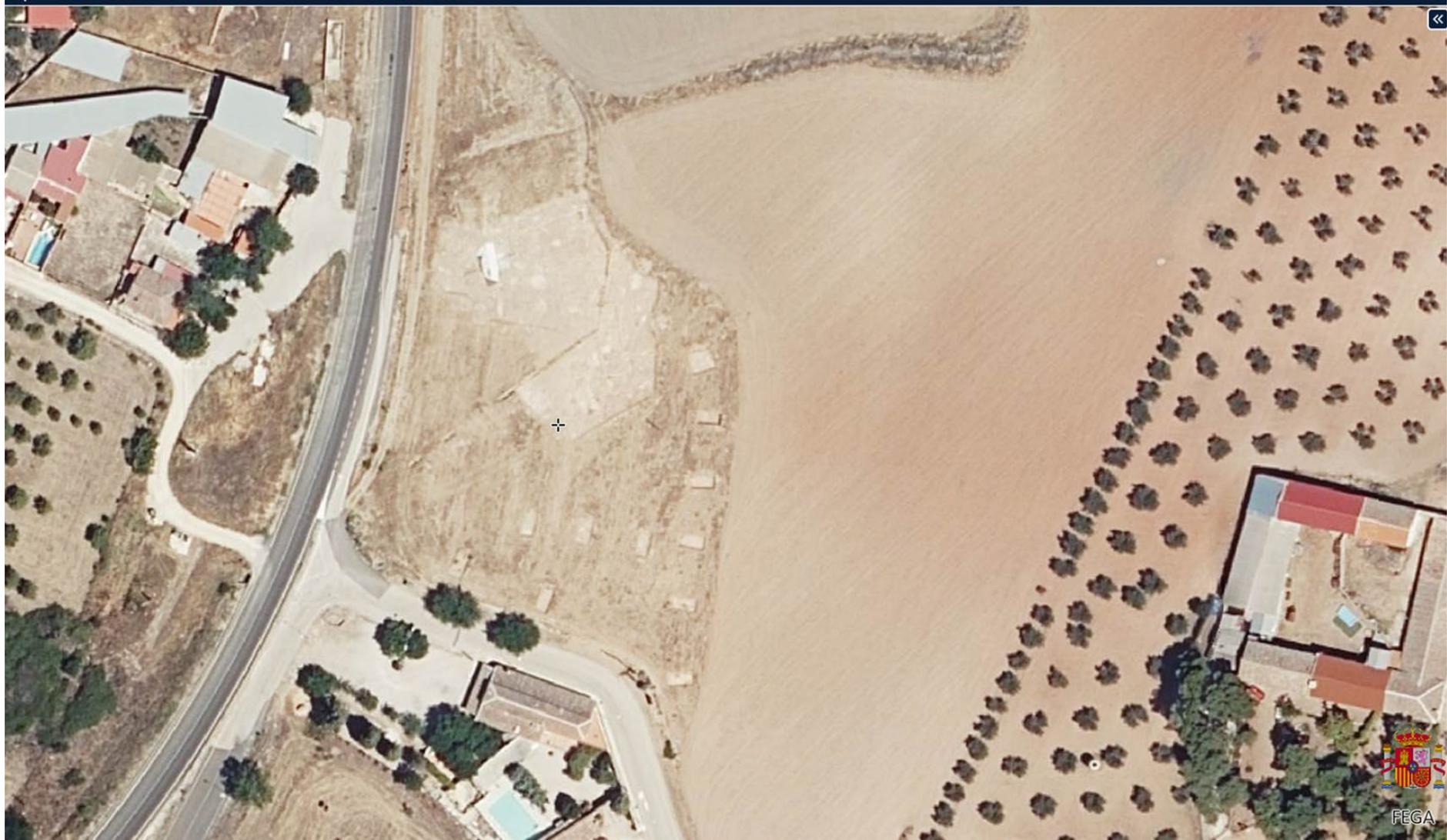
t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

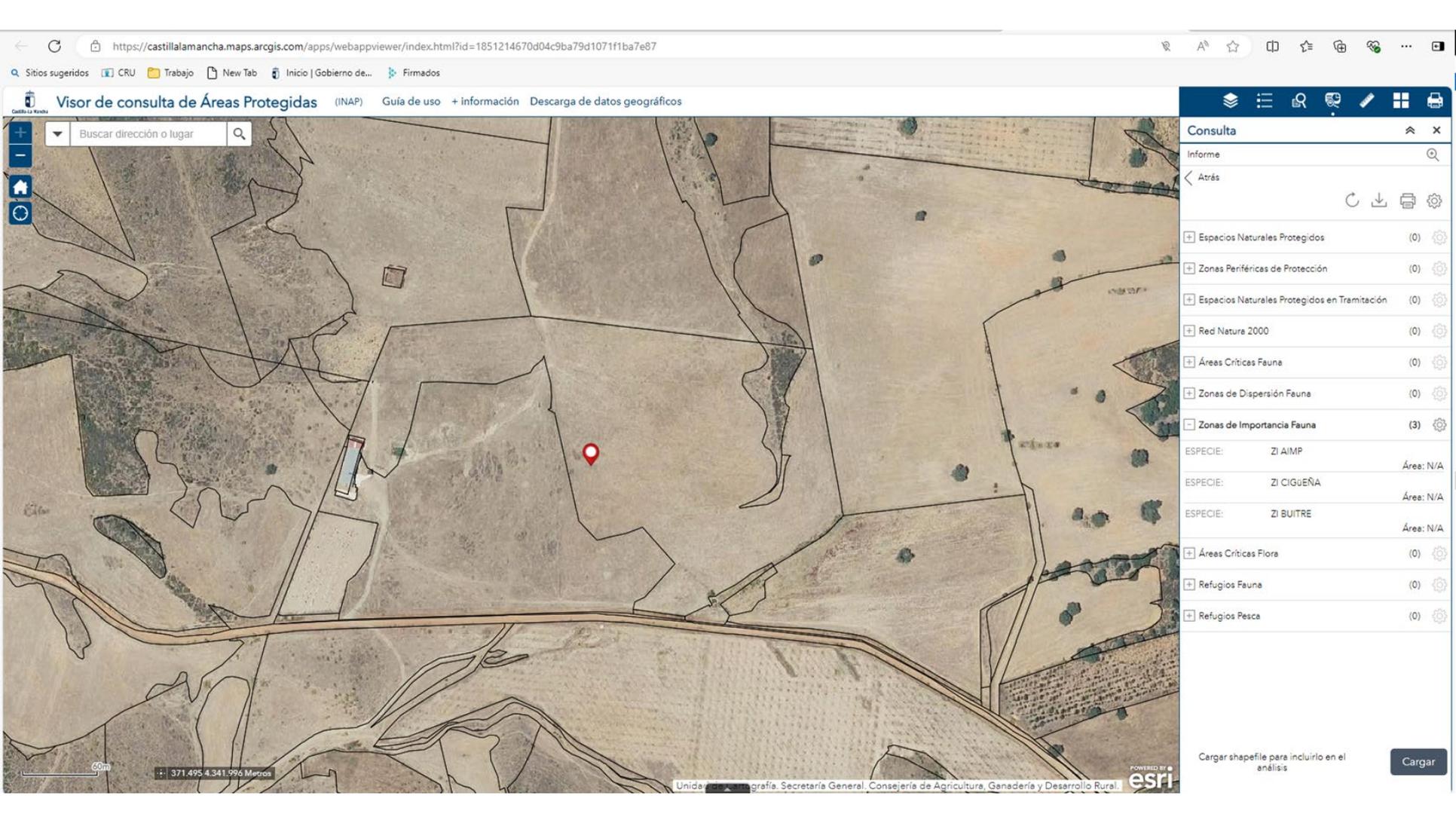
El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.





FEGA



Visor de consulta de Áreas Protegidas (INAP) Guía de uso + información Descarga de datos geográficos

Buscar dirección o lugar

Consulta

Informe

< Atrás

Refresh Download Print Settings

- Especies Naturales Protegidos (0)
- Zonas Periféricas de Protección (0)
- Especies Naturales Protegidos en Tramitación (0)
- Red Nature 2000 (0)
- Áreas Críticas Fauna (0)
- Zonas de Dispersión Fauna (0)
- Zonas de Importancia Fauna (3)**
 - ESPECIE: ZI AIMP Área: N/A
 - ESPECIE: ZI CIGUEÑA Área: N/A
 - ESPECIE: ZI BUITRE Área: N/A
- Áreas Críticas Flora (0)
- Refugios Fauna (0)
- Refugios Pesca (0)

Cargar shapefile para incluirlo en el análisis Cargar

🏠 🔍



Lista de capas ⌆ ✕

- Capas** 🔍
- Provincias ...
 - Municipios ...
 - Recintos Sigpac ...
 - Especies Naturales Protegidos ...
 - Zonas Periféricas de Protección ...
 - Especies Naturales Protegidos en Tramitación ...
 - Red Natura 2000 ...
 - Áreas Críticas Fauna ...
 - Zonas de Dispersión Fauna ...
 - Zonas de Importancia Fauna ...
 - Áreas Críticas Flora ...
 - Refugios Fauna ...
 - Refugios Pesca ...
 - Cartografía catastral WMS ...
 - Cartografía raster (IGN) ...
 - Ortofoto 2021 PNOA ...
 - Mapa_Lídar ...

Factor	J.R.V.	Beneficiaria	Propiedad
U1	1,02	1,01	1,03
U2	1,00	1,12	1,20
U3	1,00	1,14	1,60
FI	1,02	1,28	1,97