

La Ley del Suelo contemplará una nueva valoración de los terrenos rústicos

La nueva norma permitirá, según el sector, abaratar las expropiaciones, pero no evitará la especulación posterior

● Alfredo López. Redacción.

El Pleno del Senado aprobó el pasado 25 de abril, con el voto de todos los grupos parlamentarios, menos los del Partido Popular (PP), el proyecto de Ley del Suelo para su remisión y convalidación en el Congreso, cumpliendo con la previsión de que esta norma entre en vigor el próximo 1 de julio.

Los nuevos Ayuntamientos que se constituyan en nuestro país, tras los comicios autonómicos y locales del próximo 27 de mayo, se registrarán ya, por tanto, con la nueva normativa que, entre otros aspectos, permitirá un abaratamiento de las expropiaciones públicas y una modificación drástica de la valoración del suelo rústico.

Hasta ahora, la valoración de este suelo en terreno rústico se realizaba a través de su valor de mercado, obtenido por comparación de los valores de fincas análogas, mientras que a partir de esa fecha se sustituirá el método de cálculo, en términos generales, por el de la capitalización de la renta anual o potencial.

Aunque en el texto final se "suaviza" este cambio en la valoración del suelo rústico, contemplándose factores concretos de corrección al alza, va a suponer, según fuentes del sector agrario, un perjuicio considerable para el agricultor a la hora de fijar el justiprecio de sus tierras, en caso de aplicarse un procedimiento expropiatorio, sin que se crea que este cambio vaya a servir para cumplir el objetivo de abaratar el valor del suelo si se convierte en urbanizable y, mucho menos, el precio final de las viviendas.

El único perjudicado de este proceso será, a juicio del sector, el agricultor o ganadero titular y

Cuadro I.

Superficie y valor catastral rústicos.

CC.AA.	Superficie rústica (Miles ha)	Valor Catastral (Mills. euros)
Andalucía	8.710,50	6.049,30
Aragón	4.731,80	2.148,90
Asturias	1.053,40	457,9
Baleares	490,2	182,6
Canarias	735,9	391,7
Cantabria	529,1	320,6
C.-La Mancha	7.914,10	2.864,70
C. y León	9.380,20	4.064,40
Cataluña	3.107,80	2.062,70
Extremadura	4.126,30	1.399,90
Galicia	2.914,80	1.242,40
Madrid	741,4	250,7
Murcia	1.119,60	1.045,60
La Rioja	492,3	373,2
Valencia	2.281,80	3.117,10
TOTAL	48.328,90	25.971,70

Fuente: Base de datos de la D.G. del Catastro. No se contemplan datos de Navarra y País Vasco, al tener un régimen propio de gestión.

propietario de sus tierras, mientras que Administraciones y, sobre todo, promotores, empresas constructoras y otros agentes privados podrán obtener suelo rústico

a precio más asequible, con la posibilidad de elevar sus márgenes de beneficio en este negocio.

El artículo 22 (Valoración en el suelo rural) señala que «cuando el suelo sea rural, a los efectos de la Ley, 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».

Esta renta «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».

No obstante, se abre la posibilidad de que 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 a la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico».

En dicho artículo se contempla también que «las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse la valoración».

Asimismo, «las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y Arrendamientos Rústicos».

Eso sí, deja claro que «en ninguno de los casos previstos podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados».

El texto aprobado en el Senado incluye también un artículo 13 sobre «Utilización del suelo rural», que incide en el tratamiento de los espacios protegidos de la Red Natura 2000 y una Disposición adicional sexta sobre la situación de los suelos forestales incendiados. ■

(Ver proyecto de Ley del Suelo aprobado por el Senado en www.eumedia.es).

“
El método comparativo en la valoración del suelo rústico se sustituye por el de capitalización de rentas
”