

I. DISPOSICIONS GENERALS

MINISTERI DE FOMENT

17629 *Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.*

PREÀMBUL

La disposició final segona del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, va autoritzar el Govern per procedir, en l'àmbit de les seves atribucions, al desplegament d'aquesta Llei.

Diversos són els preceptes de la Llei en els quals s'al·ludeix a un posterior desplegament reglamentari, tant en relació amb aspectes concrets, com en la menció genèrica que conté la disposició final segona esmentada. No obstant això, aquest desplegament no es presenta amb un caràcter uniforme de necessitat per a tots els seus continguts, atès que la Llei resulta, o bé suficientment explícita en alguns d'aquests per permetre'n l'aplicació directa, o bé en altres es limita a establir condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals corresponents que, com a tals, troben el seu millor ajust en el mateix text legal.

Des d'aquesta perspectiva, el Reglament desplega el text refós de la Llei de sòl pel que fa a «la valoració immobiliària», amb la intenció de donar resposta al desig expressat pel legislador estatal de millorar el funcionament del mercat del sòl, per fer-lo més transparent i eficient, i combatre a més, en la mesura que sigui possible, les eventuales pràctiques especulatives en la utilització d'aquest, pràctiques especulatives que, de vegades, afectaven directament la fixació de valors a efectes expropiatoris. El Tribunal Constitucional va atribuir en la Sentència 61/1997 la competència del legislador estatal en matèria de valoracions només en els casos en què es tractava d'atorgar un tractament igualitari de tots els ciutadans davant determinades relacions d'ells amb les administracions públiques. Per això, aquest desplegament recull els mètodes i les tècniques de valoració a aplicar en els supòsits que preveu l'article 21.1 del Text refós de la Llei de sòl, tot això sense perjudici del que puguin establir altres legislacions especials i les seves normes de desplegament, com poden ser, especialment, les de caràcter financer i tributari.

El desplegament del nou règim de valoracions que estableix la Llei és, doncs, d'una indubtable transcendència, no només perquè no havien estat desplegats reglamentàriament els criteris de valoració de les legislacions anteriors, sinó també pel fet que, per primera vegada des que les comunitats autònomes van assumir les competències exclusives en matèria d'urbanisme, l'Estat ha procedit a desplegar reglamentàriament una Llei de sòl.

La regulació reglamentària es distribueix en cinc capítols i quatre annexos:

El capítol I conté, com a disposicions generals, l'objecte del Reglament i el complement necessari de dos aspectes regulats pel text refós de la Llei de sòl, la novetat del qual està produint en la pràctica problemes d'interpretació i aplicació. Es tracta del sòl en situació d'urbanitzat, l'acotament del qual amb determinats elements s'entén necessari, i l'avaluació i seguiment de la sostenibilitat econòmica dels instruments d'ordenació, els continguts més fonamentals dels quals es precisen en aquest Reglament, amb el fi d'assegurar que compleix la funció que li atorga la Llei.

Els capítols II, III i IV regulen ja, seguint les directrius marcades pel text refós de la Llei de sòl, els conceptes per a la realització de les valoracions i els mètodes de valoració corresponents, que s'orienten a la necessitat d'estimar quantitativament el valor de substitució de l'immoble que sigui objecte de taxació, per un altre de similar en la mateixa situació, sense cap consideració de les possibles expectatives no derivades de l'esforç

inversor de la propietat. A aquest efecte, per valorar immobles en situació bàsica de sòl rural (capítol III), pel fet de tractar-se d'un mercat menys concurrent i més opac que el del sòl en situació d'urbanitzat, es desenvolupa el valor de capitalització de la renda real o potencial de l'explotació, en un context de recerca del valor corresponent al més alt i millor ús del sòl rural, novament sense tenir en compte les expectatives urbanístiques. Això no exclou la introducció de mètodes de valoració del sòl amb una àmplia gamma d'activitats econòmiques ja presents, o susceptibles de ser desenvolupades en el sòl rural, diferents de l'aprofitament convencional, pròpies d'una economia moderna i avançada.

Des de la perspectiva conceptual de la valoració en sòl rural, el desplegament dels articles corresponents de la Llei condueix a la formulació de la valoració d'explotacions, enteses aquestes com a unitats de producció, que es corresponen amb la part territorial de l'empresa, a la qual s'arriba des dels camps valoratius tradicionals més tecnològics, incloent en sòl rural qualsevol activitat econòmica reglada. Es produeix, així, la substitució teòrica de la renda de la terra per la renda de l'explotació, en consonància amb l'agricultura moderna i la política agrària comunitària i amb la finalitat de resoldre la inclusió, cada vegada més freqüent, d'explotacions no agràries en sòl rural. En la mateixa direcció s'ha de considerar el desenvolupament de les possibilitats de la renda potencial, fet que permet incloure en la valoració la millora tecnològica i econòmica per a la modernització, així com la totalitat del valor potencial productiu del territori rural.

D'altra banda, des de la perspectiva metodològica, es proposa un tractament innovador en el camp de la valoració, consistent en la proposta de tipus de capitalització diferents, per a tipus d'explotacions diferents, i això, en funció del risc de cada activitat en sòl rural, cosa que constitueix el nucli fonamental de la valoració rural a la qual es dediquen els articles 7 a 18 d'aquest Reglament. En els articles esmentats, la variabilitat resultant de les explotacions de vida útil amb horitzó temporal limitat, les corresponents variacions cícliques pròpies de cada activitat sobre sòl rural de durada il·limitada, la consideració de rendes reals, rendes potencials i processos cronològics de conversió, juntament amb la necessitat, per manament constitucional, d'eliminar les expectatives urbanístiques, han fet imprescindible la inclusió d'una certa formulació algebraica procedent del camp de les matemàtiques financeres el resultat principal de la qual és la suma de progressions geomètriques.

Quant a la valoració d'immobles en situació bàsica de sòl urbanitzat (capítol IV), tal com s'estava fent en legislacions anteriors, s'han utilitzat criteris basats en informació del mercat, ajustats al compliment dels deures i a l'aixecament de les càrregues urbanístiques per part dels seus titulars, si bé, en aquesta ocasió i amb l'objectiu d'assolir més precisió metodològica, s'han detallat els criteris per a les diferents situacions en les quals es pot trobar el sòl.

Per finalitzar, el capítol V es refereix a les indemnitzacions i despeses d'urbanització i desplega el que estableixen els articles 25 i 26 del text refós de la Llei de sòl.

Durant la tramitació d'aquest Reglament s'ha donat compliment al tràmit d'audiència a les organitzacions i associacions representatives d'interessos afectats per aquest, s'ha sol·licitat informe a totes les comunitats autònomes i als departaments ministerials, tot això en compliment del que disposa la Llei 50/1997, de 27 de novembre, del Govern.

Finalment, des del punt de vista competencial, «la valoració immobiliària» com a matèria fonamental la regulació de la qual inclou el Reglament constitueix una competència exclusiva de l'Estat, atès el tenor del que disposa l'article 149.1.18a de la Constitució espanyola, i d'acord amb una jurisprudència àmpliament consolidada ja pel Tribunal Constitucional. Per tot això, en compliment del que preveu la disposició final segona del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, les disposicions del present Reglament es dicten a l'empara de les competències reconegudes a l'Estat per l'article 149.1.1a, 13a i 18a de la Constitució.

En virtut d'això, a proposta del ministre de Foment, d'acord amb el dictamen del Consell d'Estat i amb la deliberació prèvia del Consell de Ministres en la reunió de 21 d'octubre de 2011,

DISPOSO:

Article únic.

S'aprova el Reglament de valoracions del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, el text del qual s'insereix a continuació.

Disposició derogatòria única.

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix el present Reial decret, el contradiguin o hi resultin incompatibles, i en particular l'íntegre títol IV sobre «valoracions» del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual es va aprovar el Reglament de gestió urbanística.

Disposició final primera. *Títol competencial.*

El present Reial decret es dicta a l'empara de les competències reservades a l'Estat amb caràcter exclusiu per l'article 149.1.8a i 18a de la Constitució, sobre legislació civil i d'expropiació forçosa i sistema de responsabilitat de les administracions públiques.

Se n'exceptuen les disposicions incloses en el capítol I, que tenen el caràcter de condicions bàsiques de la igualtat en l'exercici dels drets i el compliment dels deures constitucionals corresponents i, si s'escau, de bases de la planificació general de l'activitat econòmica i del règim de les administracions públiques, dictades en exercici de les competències reservades a l'Estat a l'article 149.1.1a, 13a i 18a de la Constitució.

Disposició final segona. *Entrada en vigor.*

El present Reial decret entra en vigor l'endemà de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Madrid, 24 d'octubre de 2011.

JUAN CARLOS R.

El ministre de Foment,
JOSÉ BLANCO LÓPEZ

ÍNDEX

- Capítol I. Disposicions generals:
- Article 1. Objecte.
 - Article 2. Situació bàsica de sòl urbanitzat.
 - Article 3. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat econòmica i ambiental.
- Capítol II. Conceptes i criteris generals per a la realització de les valoracions:
- Article 4. Definicions.
 - Article 5. Edificacions, construccions i instal·lacions ajustades a la legalitat i en situació de ruïna física.
 - Article 6. Àmbit de les valoracions i criteris generals per a la valoració.
- Capítol III. Valoració en situació de sòl rural:
- Article 7. Valoració en situació de sòl rural.
 - Article 8. Renda real i renda potencial.
 - Article 9. Càlcul de la renda de l'explotació.
 - Article 10. Classes d'explotacions rurals.
 - Article 11. Criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació.
 - Article 12. Tipus de capitalització.
 - Article 13. Capitalització de la renda real o potencial en explotacions agropecuàries i forestals.
 - Article 14. Capitalització de la renda real o potencial en explotacions extractives.
 - Article 15. Capitalització de la renda real o potencial en explotacions comercials, industrials i de serveis en sòl rural.
 - Article 16. Capitalització de la renda en cas d'explotació impossible.
 - Article 17. Factor de correcció per localització.
 - Article 18. Valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions susceptibles de ser desvinculades del sòl rural.
- Capítol IV. Valoració en situació de sòl urbanitzat:
- Article 19. Valoració en situació de sòl urbanitzat.
 - Article 20. Determinació de l'ús i edificabilitat de referència del sòl urbanitzat no edificat als efectes de valoració.
 - Article 21. Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni.
 - Article 22. Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.
 - Article 23. Valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació.
 - Article 24. Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació.
 - Article 25. Valoració en situació de sòl urbanitzat sotmès a operacions de reforma o renovació de la urbanització.
 - Article 26. Valoració en situació de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de dotació.
 - Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.
- Capítol V. De les indemnitzacions i despeses d'urbanització:
- Article 28. Indemnització per la pèrdua de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització.
 - Article 29. Indemnització de la iniciativa i promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació.
- Annex I. Coeficients correctors del tipus de capitalització en explotacions agropecuàries i forestals.
- Annex II. Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.
 - Annex III. Vida útil màxima d'edificacions, construccions i instal·lacions.
 - Annex IV. Primes de risc.

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. *Objecte.*

El present Reglament té per objecte el desenvolupament de les valoracions del text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny.

Article 2. *Situació bàsica de sòl urbanitzat.*

1. D'acord amb el que disposa l'article 12.3 del text refós de la Llei de sòl, està en la situació de sòl urbanitzat l'integrat de forma legal i efectiva a la xarxa de dotacions i serveis propis dels nuclis de població. S'entén que així ocorre quan:

a) les parcel·les, estiguin o no edificades, tinguin les dotacions i els serveis requerits per la legislació urbanística o puguin arribar a tenir-los sense altres obres que les de connexió de les parcel·les a les instal·lacions ja en funcionament. En cap cas es poden considerar a aquests efectes les carreteres de circumval·lació, ni les vies de comunicació interurbanes que no tinguin, d'acord amb l'instrument d'ordenació corresponent, la consideració de vials urbans.

b) estigui inclòs en un àmbit per al qual l'instrument d'ordenació prevegi una actuació de reforma interior o de renovació urbana.

2. En establir les dotacions i els serveis a què es refereix el punt anterior, la legislació urbanística pot considerar les peculiaritats dels nuclis tradicionals legalment assentats en el medi rural.

Article 3. *Avaluació i seguiment de la sostenibilitat econòmica i ambiental.*

1. D'acord amb el que disposa l'article 15.4 del text refós de la Llei de sòl, la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Específicament i en relació amb l'impacte econòmic per a la hisenda local, s'han de quantificar els costos de manteniment per la posada en marxa i la prestació dels serveis públics necessaris per atendre el creixement urbà que preveu l'instrument d'ordenació, i s'ha d'estimar l'import dels ingressos municipals derivats dels principals tributs locals, en funció de l'edificació i població potencial previstes, avaluats en funció dels escenaris socioeconòmics previsibles fins que estiguin acabades les edificacions que l'actuació comporta.

2. A l'informe de seguiment de l'activitat d'execució urbanística a què es refereix l'article 15.5 de la Llei de sòl, hi ha de constar, com a mínim, el compliment de les previsions dels informes de sostenibilitat econòmica i ambiental i les eventuais desviacions resultants en relació amb les estimacions realitzades en aquests, així com, si s'escau, la proposta de les mesures que afavoreixin l'equilibri ambiental i territorial o el reajustament econòmic per a la hisenda local que pugui derivar de l'anàlisi de l'impacte de la memòria de sostenibilitat econòmica al qual es refereix l'apartat anterior.

CAPÍTOL II

Conceptes i criteris generals per a la realització de les valoracions

Article 4. *Definicions.*

Als efectes del que disposa el text refós de la Llei de sòl i aquest Reglament, s'entén per:

1. Explotació en sòl rural, la unitat econòmica de producció que desenvolupa el conjunt d'activitats, usos i utilitats en una parcel·la o finca de sòl rural que es pren com a

marc de referència als efectes de calcular la renda real o potencial a què es refereixen els articles 7 i següents del present Reglament.

2. Construcció, les edificacions i instal·lacions que defineixen els apartats 3 i 4 d'aquest article, excepte aquelles d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de forma eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i es desenvolupin en una sola planta, com són els rafals i coberts de petita entitat.

3. Edificació, les obres de nova construcció i d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació que alterin la configuració arquitectònica dels edificis, entenent per tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o parcial que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici. Així mateix, les obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada a través de norma legal o document urbanístic i aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o parts objecte de protecció. Es consideren compreses en l'edificació les seves instal·lacions fixes i l'equipament propi, així com els elements d'urbanització que es mantinguin adscrits a l'edifici.

4. Instal·lació, la resta d'elements físics immobilitzats permanentment que no tinguin la consideració d'edificacions d'acord amb el que estableix l'apartat anterior. En el sòl rural s'han de distingir dos tipus d'instal·lacions:

- a) Les necessàries per a l'activitat econòmica desenvolupada, que s'han de valorar conjuntament amb aquest.
- b) Les innecessàries per a l'activitat econòmica desenvolupada, que s'han de valorar independentment d'aquest.

Article 5. *Edificacions, construccions i instal·lacions ajustades a la legalitat i en situació de ruïna física.*

1. S'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van realitzar de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimant que requereixen, o han estat posteriorment legalitzades de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

2. Sense perjudici del que estableix la disposició transitòria cinquena del text refós de la Llei de sòl, en els casos d'edificacions, construccions i instal·lacions no ajustades a la legalitat al temps de la seva valoració i per a les quals no escau dictar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la demolició, s'ha de procedir de la forma següent:

- a) En sòl en situació de rural, en cap cas són objecte de valoració i tampoc són tingudes en consideració als efectes del càlcul de la renda de l'explotació.
- b) En sòl en situació d'urbanitzat, edificat o en curs d'edificació, no es computen als efectes de la taxació conjunta a què al·ludeix la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 24 del text refós de la Llei de sòl.

3. Als efectes d'aquest Reglament, es considera que l'edificació està en situació de ruïna física quan concorren els requisits d'antiguitat i estat de conservació que estableix la legislació urbanística aplicable.

4. En el supòsit que la ruïna o que la condició d'il·legal afecti només una part de l'edificació, en la valoració es considera només aquella part de l'edificació que no estigui en situació de ruïna física, o que estigui ajustada a la legalitat.

Article 6. *Àmbit de les valoracions i criteris generals per a la valoració.*

1. Les valoracions del sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions, i els drets constituïts sobre aquests o en relació amb ells l'objecte dels quals sigui algun dels que

estableix l'article 21.1 del text refós de la Llei de sòl es regeixen pel que disposa la Llei esmentada, i en virtut d'aquesta, aquest Reglament.

2. El valor del sòl correspon al seu ple domini, lliure de tota càrrega, gravamen o dret limitatiu de la propietat. Quan aquests existeixin, el seu valor s'ha de deduir del valor del dret de propietat. Es consideren, entre aquests:

- a) Els drets reals limitatius del ple domini.
- b) Els drets d'arrendament que representin, en virtut de la legislació específica en la matèria, la impossibilitat d'assolir la rendibilitat normal de mercat. Els lloguers no protegits per la legislació arrendatícia, i que en conseqüència responen al funcionament lliure del mercat, no es consideren en cap cas com a càrregues que detreguin valor del dret de propietat.

3. El sòl es taxa de la forma que estableixen el text refós de la Llei de sòl i aquest Reglament, segons la seva situació i amb independència de la causa de la valoració i l'instrument legal que la motivi. A aquests efectes:

- a) Quan el sòl estigui en situació bàsica de rural, cal atènyer-se al que disposa el capítol III d'aquest Reglament.
- b) Quan el sòl es trobi en situació bàsica d'urbanitzat, cal atènyer-se al que disposa el capítol IV d'aquest Reglament.

Aquest criteri també és d'aplicació als sòls destinats a infraestructures i serveis públics d'interès general supramunicipal, tant si estan previstos per l'ordenació territorial i urbanística com si són de nova creació, i la valoració es determina segons la situació bàsica dels terrenys en què se situen o pels quals transcorren de conformitat amb el que disposen el text refós de la Llei de sòl i aquest Reglament.

4. Les edificacions, construccions i instal·lacions, els sembrats i les plantacions en sòl rural, així com la resta d'elements units inseparablement a terra, es taxen amb independència dels terrenys, sempre que s'ajustin a la legalitat al temps de la valoració, en els termes que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tinguts en compte en la valoració pel seu caràcter de millores permanents, d'acord amb el que preveu l'article 18 d'aquest Reglament.

5. En el sòl urbanitzat, les edificacions, construccions i instal·lacions que s'ajustin a la legalitat en els termes que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, es taxen conjuntament amb el sòl de la forma que preveuen l'article 23 i següents d'aquest Reglament. La valoració de les edificacions o construccions ha de tenir en compte la seva antiguitat i el seu estat de conservació. Si han quedat incurses en la situació de fora d'ordenació, el seu valor s'ha de reduir en proporció al temps transcorregut de la seva vida útil.

6. De conformitat amb el que disposa l'article 22.4 del text refós de la Llei de sòl, la valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, als efectes de la seva constitució, modificació o extinció, s'ha d'efectuar d'acord amb les disposicions sobre expropiació que específicament determinin el preu just d'aquests i subsidiàriament, segons les normes del dret administratiu, civil o fiscal que resultin aplicables.

En expropiar una finca gravada amb càrregues, l'Administració que l'efectuï pot escollir entre fixar el preu just de cada un dels drets que concorren amb el domini, per distribuir-lo entre els titulars de cada un d'ells, o bé valorar l'immoble en conjunt i consignar el seu import en poder de l'òrgan judicial, perquè aquest fixi i distribueixi, pel tràmit dels incidents, la proporció que correspongui als respectius interessats.

7. El càlcul de les indemnitzacions arrendatícies, quan escaiguin d'acord amb la legislació d'expropiació forçosa, s'ha de realitzar de conformitat amb la legislació estatal següent:

- a) En arrendaments rústics i parceries, tal com disposen les lleis d'expropiació forçosa i d'arrendaments rústics, excepte en el cas d'arrendaments rústics històrics, en què el càlcul de la indemnització s'efectua de conformitat amb la seva legislació pròpia.

b) En arrendaments urbans, de conformitat amb la legislació d'arrendaments urbans, tenint en compte, en tot cas, els criteris següents: dificultat de substitució de l'arrendament en condicions anàlogues i especialment la derivada de la diferència de rendes, quantia de les despeses de trasllat per llicències, ports, nous contractes, etc. i valor de les millores realitzades a l'immoble quan la seva percepció correspongui a l'arrendatari.

8. La valoració dels altres supòsits indemnitzatoris no previstos en el present Reglament s'ha de fixar d'acord amb el que preveu l'article 28 del text refós de la Llei de sòl.

CAPÍTOL III

Valoració en situació de sòl rural

Article 7. *Valoració en situació de sòl rural.*

1. Quan el sòl estigui en situació de rural, els terrenys s'han de valorar mitjançant la capitalització de la renda anual real o potencial de l'explotació calculada d'acord amb el que preveu l'article 9 d'aquest Reglament, segons el seu estat en el moment al qual s'hagi d'entendre referida la valoració i s'ha d'adoptar la que sigui superior.

La capitalització de la renda, real o potencial, s'ha de realitzar d'acord amb el que disposen els articles 11 i següents d'aquest Reglament i en funció de la naturalesa de l'explotació.

2. Quan no existeixi explotació en el sòl rural ni pugui existir aquesta possibilitat, per causa de les característiques naturals del sòl en el moment de la valoració i, per tant, no es pugui determinar una renda real o potencial, cal atènyer-se al que disposa l'article 16 d'aquest Reglament.

3. El valor del sòl obtingut d'acord amb el que disposen els dos apartats anteriors pot ser corregit a l'alça mitjançant l'aplicació del factor de correcció per localització al valor de capitalització, en els termes que estableix l'article 17 d'aquest Reglament.

4. Les edificacions, construccions i instal·lacions en sòl rural, quan s'hagin de valorar amb independència d'aquest, s'han de taxar d'acord amb el que estableix l'article 18 d'aquest Reglament. Per valorar les plantacions i sembrats preexistents a què al·ludeix l'article 45 de la Llei d'expropiació forçosa cal atènyer-se al que disposa l'article 26 del Reglament per a l'aplicació de la Llei 87/1978, de 28 de desembre, sobre assegurances agràries combinades, aprovat pel Reial decret 2329/1979, de 14 de setembre, i l'Ordre PRE/632/2003, de 14 de març, per la qual s'aprova la Norma general de peritatge dels danys ocasionats sobre produccions agrícoles.

5. En cap dels casos que preveu aquest article es poden considerar expectatives derivades de l'assignació d'edificabilitats i usos per l'ordenació territorial o urbanística que no hagin estat encara efectivament realitzats.

Article 8. *Renda real i renda potencial.*

1. S'entén per renda real la que correspongui a l'explotació del sòl rural d'acord amb el seu estat i activitat en el moment de la valoració, sigui l'existent, degudament acreditada, o sigui l'atribuïble d'acord amb els cultius i aprofitaments efectivament implantats sobre la base de dades estadísticament significatives.

2. S'entén per renda potencial la que pugui ser atribuïble a l'explotació del sòl rural d'acord amb els usos i activitats més probables de què siguin susceptibles els terrenys, de conformitat amb la legislació i normativa que els sigui d'aplicació, utilitzant els mitjans tècnics normals per a la seva producció. Per a la identificació d'aquests usos i activitats s'han de considerar com a referents estadísticament significatius l'existència i viabilitat d'aquests en el seu àmbit territorial o, si no, s'han de justificar sobre la base d'un estudi econòmic de viabilitat de l'explotació i acreditar l'obtenció dels títols habilitadors necessaris per a la seva implantació d'acord amb la legislació aplicable.

Article 9. Càlcul de la renda de l'explotació.

1. La renda anual, real o potencial, de l'explotació, que es pot referir a l'any natural o a l'any agrícola o de campanya, s'ha de determinar a partir de la informació tècnica, econòmica i comptable de l'explotació actual o potencial en sòl rural. A aquest efecte, es considera la informació que sobre la renda de l'explotació pugui haver estat acreditada pel propietari o el titular i, si no, es considera preferent la informació procedent d'estudis i publicacions realitzats per les administracions públiques competents en la matèria sobre rendiments, preus i costos, així com de les altres variables tecnicoeconòmiques de la zona.

En aquest cas, la renda anual real o potencial d'explotació es determina segons la fórmula següent:

$$R = I - C$$

On:

R = Renda anual real o potencial d'explotació, en euros per hectàrea.

I = Ingressos anuals de l'explotació, en euros per hectàrea.

C = Costos anuals de l'explotació, en euros per hectàrea.

Quan no s'hagi pogut determinar la renda d'acord amb la fórmula anterior, i sempre que a la zona existeixi informació estadísticament significativa sobre els cànons d'arrendament o altres formes de compensació per l'ús del sòl rural, la renda real o potencial es pot calcular a partir de l'esmentat cànon o compensació que correspongui al propietari. La renda real o potencial de l'explotació es determina segons la fórmula següent:

$$R = C_A + DM$$

On:

R = Renda anual real o potencial d'explotació, en euros per hectàrea.

C_A = Cànon d'arrendament o compensació anual satisfets al propietari per l'ús de la terra, en euros per hectàrea.

DM = Valor anual dels drets i millores atribuïbles a l'arrendatari o usuari del sòl rural (parcer, emfiteuta o similar), en euros per hectàrea.

2. Quan com a conseqüència de les magnituds tècniques o econòmiques utilitzades en el càlcul, la renda real o potencial difereixi substancialment dels valors de rendibilitat mitjans de les explotacions de la seva mateixa naturalesa, aquesta circumstància s'ha de justificar documentalment.

3. Als efectes del càlcul de la renda real o potencial de l'apartat 1 d'aquest article, es consideren com a ingressos els següents:

a) Els corresponents a la venda de productes, subproductes o altres recursos o materials de l'explotació.

b) Els derivats de la prestació dels serveis de l'explotació, inclosos els de naturalesa mediambiental.

c) Els obtinguts amb el lloguer de les instal·lacions de l'explotació.

d) Les subvencions que, amb caràcter estable, s'atorguin als cultius i aprofitaments considerats.

4. Als mateixos efectes, es consideren com a costos els següents:

a) Les compres a tercers de primeres matèries destinades a l'activitat productiva de l'explotació.

b) Els pagaments per serveis prestats per tercers necessaris per al desenvolupament de l'activitat productiva de l'explotació.

c) El cost total de l'adquisició dels equips, maquinària i instal·lacions de l'explotació, incloent el valor de les amortitzacions en funció de la seva vida útil, ús i obsolescència, o el cost del seu lloguer.

d) Els sous i salaris del personal laboral, incloent pagues extraordinàries, càrregues laborals i fiscals corresponents a l'empresa, així com les indemnitzacions o bestretes per les despeses realitzades pel treballador a conseqüència de l'activitat laboral.

e) El cost de l'energia elèctrica, el proveïment d'aigua, la connexió a la xarxa de comunicació i qualssevol altres serveis d'utilitat pública subministrats a l'explotació.

f) Impostos de diferent naturalesa i àmbit fixats sobre l'explotació en conjunt o sobre algun dels seus elements.

g) Interès del capital circulant.

h) Altres costos ocasionats durant el procés d'activitat de l'explotació no susceptibles de ser enquadrats en els apartats anteriors.

Artículo 10. *Clases d'explotacions rurals.*

Es consideren explotacions en sòl rural als efectes d'aquest Reglament les classes següents:

1. Les explotacions agropecuàries i forestals, l'activitat de les quals compregui la utilització del sòl rural sigui per al conreu, tant en secà com en regadiu, o l'aprofitament ramader o cinegètic de prats i pastures o de vedats de caça en règim extensiu, sigui per a l'extracció de massa forestal dels boscos naturals i implantats, amb destinació a l'obtenció de fusta, suro, cel·lulosa o dendroenergia, o per a la generació de rendes per l'ús sostenible de boscos i la percepció d'ingressos per les aportacions mediambientals a la societat.

2. Les explotacions extractives, l'activitat de les quals compregui l'extracció del sòl i subsòl de minerals, aigua, materials destinats a la construcció, gas, petroli i altres recursos geològics i miners limitats.

3. Les explotacions comercials, industrials, de serveis i altres, l'activitat de les quals requereixi instal·lacions per al seu desenvolupament que, no estant compreses en els apartats 1 i 2 del present article, es destinin, entre d'altres, a alguna de les finalitats següents:

a) Intensificar la producció agropecuària, forestal o minera, entre les quals es trobarien granges, hivernacles, piscifactories, viviers, i altres activitats anàlogues.

b) Afegir valor a la producció agropecuària, forestal o minera, com puguin ser les instal·lacions d'enriquiment mineral, els centres logístics de càrrega, escorxadors, serradores, centrals hortofructícoles, plantes agroenergètiques i dendroenergètiques, i altres activitats anàlogues.

c) Generar energia en temps real, com les instal·lacions de parcs solars i eòlics, i altres d'anàlogues.

d) Establir infraestructures per a la docència, recerca i oci, relacionades amb el medi rural, per exemple, escoles taller, centres de recerca, camps de golf, estacions d'esquí, càmpings, turisme rural, vedats intensius, camp de tir, hipòdroms, canòdroms i altres d'anàlogues.

Artículo 11. *Criteris generals de capitalització de la renda de l'explotació.*

En la capitalització de la renda real o potencial de l'explotació en sòl rural s'ha de considerar en tot cas un escenari il·limitat que prevegi la permanència del sòl rural. Atenent les diferents classes d'explotacions, caràcter cíclic d'aquestes i en atenció a la naturalesa de determinats recursos que es puguin establir, s'ha de dividir una durada il·limitada en un nombre determinat de durades limitades com preveuen els articles 13, 14 i 15 d'aquest Reglament. La capitalització de la renda real o potencial de l'explotació es realitza d'acord amb els criteris següents:

a) Amb caràcter general, per a la capitalització de la renda de l'explotació s'utilitza l'expressió següent:

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

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R_1, R_2, \dots, R_n = Renda anual de l'explotació des del primer any fins al final de la durada il·limitada de la vida útil, en euros.

r = Tipus de capitalització.

i = Índex de suma

n = Nombre d'anys, en què $n \rightarrow \infty$

b) Quan es consideri una renda de l'explotació, R, constant al llarg del temps, l'expressió de l'apartat anterior es transforma en:

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

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

Article 12. Tipus de capitalització.

1. Els tipus de capitalització que s'aplica en la valoració en sòl rural, d'acord amb els usos i aprofitaments de l'explotació, són els següents:

a) Com a tipus de capitalització aplicable amb caràcter general, r_1 , s'utilitza el que estableix l'apartat 1 de la disposició addicional setena del text refós de la Llei de sòl.

b) Quan en el sòl rural es portin a terme activitats agropecuàries o forestals, s'utilitza com a tipus de capitalització, r_2 , el resultat de multiplicar el tipus de capitalització general r_1 pel coeficient corrector que estableix la taula de l'annex I d'aquest Reglament segons el tipus de cultiu o aprofitament.

c) Quan en sòl rural es portin a terme activitats extractives, comercials, industrials i de serveis, s'utilitza com a tipus de capitalització, r_3 , el resultat de multiplicar el tipus de capitalització r_1 per un coeficient corrector que ha de ser determinat en funció de la naturalesa i les característiques de cada explotació d'acord amb el risc previsible en l'obtenció de rendes. La determinació d'aquest coeficient corrector es realitza sobre la base d'informació objectiva proporcionada per estudis estadístics sobre la rendibilitat esperada de cada activitat en l'àmbit territorial respectiu. El valor d'aquest coeficient corrector no pot ser inferior a la unitat, i el resultat de la seva aplicació sobre el tipus de capitalització general r_1 , expressat en percentatge, no pot ser superior a vuit.

2. En cas que, per aplicació del que disposa l'apartat anterior, s'hagin d'utilitzar diferents tipus de capitalització com a conseqüència del desenvolupament en sòl rural de dues o més activitats de les compreses a l'article 10 d'aquest Reglament, s'ha de procedir de la forma següent:

a) Quan tant els ingressos com els costos corresponents a cada activitat siguin susceptibles de separar-se, s'aplica com a tipus de capitalització el corresponent a cada activitat d'acord amb el que estableix l'apartat anterior sobre cada una de les rendes imputables a tals activitats, i s'hi han de sumar els valors resultants.

b) Quan els ingressos o els costos corresponents a cada activitat no siguin susceptibles de separar-se, s'aplica sobre la renda del conjunt de les activitats desenvolupades en sòl rural un tipus de capitalització ponderat per raó dels costos o els ingressos imputables a cada activitat o, si no, un tipus de capitalització ponderat per raó de la participació de les diferents activitats en l'obtenció de la renda.

Article 13. *Capitalització de la renda real o potencial en explotacions agropecuàries i forestals.*

La capitalització de la renda real o potencial en les explotacions agropecuàries i forestals es realitza, en funció de les estructures de producció pròpies, mitjançant l'aplicació de les expressions següents:

a) Quan es tracti d'una renda constant al llarg de la seva vida útil il·limitada, el valor de capitalització, V , és el resultat de dividir la renda constant, R , calculada d'acord amb el que disposa l'article 9, entre el tipus de capitalització, r_2 .

b) Quan es tracti de rendes variables en el temps, el valor de capitalització, V , és:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros per hectàrea.

R_1, R_2, \dots, R_n = Renda variable des del primer any fins al final de la durada il·limitada de la vida útil, en euros per hectàrea.

r_2 = Tipus de capitalització segons el que estableix l'article 12.

n = Nombre d'anys, en què $n \rightarrow \infty$.

c) Quan les rendes variables evolucionin en el temps en cicles periòdics, de durada k , i la valoració es realitzi a l'inici del cicle, el valor de capitalització, V , és:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

d) Quan les rendes siguin variables en els primers anys, h , i es mantinguin constants a la resta de la seva vida útil il·limitada, el valor de capitalització, V , és:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r_2)^h} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

e) Quan les rendes siguin variables en els primers anys, l , i evolucionin d'acord amb cicles productius periòdics de durada, k , el valor de capitalització, V , és:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l} + \left[\frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \dots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}} \right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1} \right)$$

f) Quan les rendes vinguin d'una explotació forestal mixta de producció fustaire sostenible, i generin una renda anual constant i una renda futura ubicada en períodes de temps igual al torn, el valor de capitalització ha de recollir les dues rendes, segons el que estableixen les lletres a) i c) d'aquest article.

g) Els ingressos per retribució dels actius mediambientals es consideren com a component de la renda real, constants i de vida útil il·limitada.

Article 14. *Capitalització de la renda real o potencial en explotacions extractives.*

Les explotacions extractives es valoren d'acord als criteris següents:

a) Quan es coneguin les reserves del recurs extraïble i un ritme d'extracció anual, q_1 , el valor de capitalització de la renda d'explotació es calcula mitjançant l'expressió:

$$V = \sum_{i=1}^h \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

En què:

V = Valor de capitalització, en euros.

R_i = Cànon d'extracció anual, en euros.

R = Renda anual del sòl rural amb recurs esgotat considerada constant, en euros.

r_3 i r_2 = Tipus de capitalització d'acord amb l'article 12.

h = Període de vida útil del recurs, que resulta de dividir el fons d'esgotament del recurs, Q, entre l'extracció anual, q_1 . És a dir:

$$h = \frac{Q}{q_1}$$

Quan no es coneguin les reserves del recurs extraïble, el valor de capitalització, V, és el resultat de dividir el cànon d'extracció constant, R, entre el tipus de capitalització, r_3 , en sòl rural.

Article 15. *Capitalització de la renda real o potencial en les explotacions comercials, industrials i de serveis en sòl rural.*

Les explotacions comercials, industrials i de serveis implantats en sòl rural, es valoren mitjançant la capitalització de les rendes d'explotació al tipus de capitalització en sòl rural corregit, segons el risc de cada activitat. El càlcul es realitza de la manera següent:

a) Per als casos en què la renda d'explotació o els fluxos de caixa siguin variables, el valor de capitalització de la renda de l'explotació és:

$$V = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

R_i = Renda anual de l'explotació, en euros.

r_3 = Tipus de capitalització d'acord amb l'article 12.

n = Nombre d'anys, en què $n \rightarrow \infty$.

b) Per als casos en què la renda de l'explotació es produeixi en un període de temps limitat, t, i l'activitat de l'explotació no sigui reemplaçable, el valor de capitalització de la renda de l'explotació és:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{V_r}{(1+r_3)^t} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^t}$$

On:

V = Valor de capitalització, en euros.

- R_t = Renda anual de l'explotació durant els primers anys, t, en euros.
 r_1 i r_2 = Tipus de capitalització d'acord amb l'article 12.
 V_t = Valor de les instal·lacions de l'explotació l'any t, segons el que estableix l'article 22, en euros.
 R = Renda anual de l'explotació futura, en euros.

Article 16. *Capitalització de la renda en cas d'explotació impossible.*

Quan no existeixi explotació en el sòl rural i tampoc pugui existir aquesta possibilitat, per causa de les característiques naturals del sòl en el moment de la valoració, el valor del bé es determina capitalitzant una renda teòrica, R_0 , equivalent a la tercera part de la renda real mínima de la terra establerta a partir de les diferents estadístiques i estudis publicats per organismes públics i institucions d'acord amb l'àmbit territorial en què es trobi, segons l'expressió següent:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

On:

- V = Valor del sòl rural en cas d'impossible explotació, en euros.
 R_0 = Renda teòrica anual del sòl rural en absència d'explotació, en euros.
 r_1 = Tipus de capitalització d'acord amb l'article 12 d'aquest Reglament.

Article 17. *Factor de correcció per localització.*

1. La valoració final del sòl ha de tenir en compte la localització espacial concreta de l'immoble i aplicar, quan correspongui, un factor global de correcció al valor de capitalització, segons la fórmula següent:

$$V_f = V \cdot FI$$

On:

- V_f = Valor final del sòl, en euros.
 V = Valor de capitalització de la renda de l'explotació, en euros.
 FI = Factor global de localització.

2. El factor global de localització s'ha d'obtenir del producte dels tres factors de correcció que s'esmenten a continuació i no pot ser superior a dos.

- Per accessibilitat a nuclis de població, u_1 .
- Per accessibilitat a centres d'activitat econòmica, u_2 .
- Per ubicació en entorns de singular valor ambiental o paisatgístic, u_3 .

En tot cas, als efectes del càlcul del factor global de localització, quan algun dels tres factors de correcció no sigui d'aplicació pren com a valor la unitat.

3. El factor de correcció u_1 , es calcula aplicant l'expressió següent.

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

On:

P_1 = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a menys de 4 km de distància mesurada a vol d'ocell, entesa com la distància en línia recta mesurada sobre la projecció en un pla horitzontal.

P_2 = El nombre d'habitants dels nuclis de població situats a més de 4 km i a menys de 40 km de distància mesurada a vol d'ocell o 50 minuts de trajecte utilitzant els mitjans habituals de transport i en condicions normals.

4. Quan el sòl rural a valorar estigui a prop de centres de comunicacions i de transport, per la localització propera a ports de mar, aeroports, estacions de ferrocarril, i àrees d'intermodalitat, així com a prop de grans complexos urbanitzats d'ús terciari, productiu o comercial relacionats amb l'activitat que desenvolupa l'explotació considerada en la valoració, el factor de correcció, u_2 , es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

On:

d = La distància quilomètrica des de l'immoble objecte de la valoració utilitzant les vies de transport existents i considerant el trajecte més favorable. Aquesta distància, en cap cas, ha de ser superior a 60 km.

5. Quan el sòl rural a valorar estigui ubicat en entorns de valor ambiental o paisatgístic singular, és aplicable el factor corrector u_3 , que es calcula d'acord amb l'expressió següent:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

On:

p = coeficient de ponderació segons la qualitat ambiental o paisatgística.

t = coeficient de ponderació segons el règim d'usos i activitats.

Als efectes de l'aplicació del factor corrector u_3 , es consideren com a entorns de valor ambiental o paisatgístic singular els terrenys que pels seus valors ambientals, culturals, històrics, arqueològics, científics i paisatgístics, siguin objecte de protecció per la legislació aplicable i, en tot cas, els espais inclosos a la Xarxa Natura 2000.

El coeficient de ponderació, p , s'ha de determinar sobre la base de criteris objectius d'acord amb els valors reconeguts als terrenys objecte de la valoració en els instruments d'ordenació urbanística i territorial o, si s'escau, en les xarxes d'espais protegits. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 2, i s'ha d'atènyer als valors i qualitats de l'entorn; és més alt com més gran sigui la seva qualitat ambiental i paisatgística o els seus valors culturals, històrics, arqueològics i científics.

El coeficient de ponderació, t , s'aplica únicament quan s'acrediti que, segons els instruments d'ordenació territorial i urbanística, als terrenys es permet un règim d'usos i activitats diferents dels agropecuaris o forestals que incrementen el valor. Ha d'estar comprès entre uns valors de 0 i 7, i s'ha d'atènyer a la influència del règim concret d'usos i activitats en l'increment del valor del sòl sense cap consideració de les expectatives urbanístiques; és més alt com més gran sigui aquesta influència.

Article 18. Valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions susceptibles de ser desvinculades del sòl rural.

1. La valoració de les edificacions, construccions i instal·lacions que siguin compatibles amb l'ús o rendiment considerat en la valoració del sòl i no hagin estat tingudes en compte en la valoració pel seu caràcter de millores permanents entenenent per tals les que no hagin participat de cap manera en l'obtenció de les rendes considerades en la valoració ni siguin susceptibles de generar rendes d'explotació, es realitza aplicant l'expressió següent:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

En què:

V = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació, en euros.

V_R = Valor de reposició brut, en euros.

V_F = Valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la seva vida útil en euros.
 β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

2. El valor de reposició brut és el resultat de sumar al valor de mercat dels elements que integren els costos d'execució material de l'obra en la data a la qual s'ha d'entendre referida la valoració les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per construir una edificació, construcció o instal·lació de característiques similars utilitzant tecnologia i materials de construcció actuals.

3. El valor de l'edificació, construcció o instal·lació al final de la vida útil es determina d'acord amb les seves característiques i no pot ser superior al 10 per cent del valor de reposició brut.

4. El coeficient corrector β , per antiguitat i estat de conservació, és el que recull la taula que figura a l'annex II, el fonament matemàtic del qual és l'expressió següent:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

En què:

a = Antiguitat.

C = Coeficient corrector segons estat de conservació.

Com a antiguitat es pren el percentatge transcorregut de la vida útil de l'edificació, construcció o instal·lació. A aquest efecte, es consideren els anys complets transcorreguts des de la data de la seva construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, fins a la data a la qual s'hagi d'entendre referida la valoració, i la vida útil s'estableix en funció de les característiques de l'edificació, construcció o instal·lació sense que pugui ser superior als valors establerts a la taula de l'annex III.

Als efectes de determinar la data de construcció, reconstrucció o rehabilitació integral, quan sobre l'edificació, construcció o instal·lació s'hagin realitzat obres de reforma o rehabilitació posteriors a la seva data de construcció o implantació, la data d'antiguitat de càlcul es determina d'acord amb l'expressió següent:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) \cdot i$$

Sent:

F_a = data d'antiguitat a efectes del càlcul.

F_c = data de construcció o implantació.

F_r = data de reforma o rehabilitació.

i = Coeficient que preveu el tipus de reforma.

El coeficient i adopta un valor entre 0 i 1, segons el grau de reforma o rehabilitació parcial, en funció del cost de les obres en relació amb el total d'una rehabilitació integral.

CAPÍTOL IV

Valoració en situació de sòl urbanitzat

Article 19. *Valoració en situació de sòl urbanitzat.*

1. Per a la valoració en situació de sòl urbanitzat que no estigui edificat, o en el qual l'edificació existent o en curs d'execució sigui il·legal o estigui en situació de ruïna física d'acord amb el que estableix l'article 5, cal atènyer-se al que disposa l'article 22, tots dos d'aquest Reglament.

2. Per a la valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació, s'aplica el que disposen els articles 23 i 24 d'aquest Reglament.

3. Per a la valoració en situació de sòl urbanitzat sotmès a operacions de reforma o renovació de la urbanització, s'aplica el que disposa l'article 25 d'aquest Reglament.

4. Per a la valoració en situació de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de dotació s'aplica el que disposa l'article 26 d'aquest Reglament.

5. Per a la valoració del sòl en el desenvolupament d'actuacions de transformació urbanística sotmeses al règim d'equidistribució de beneficis i càrregues en les quals concorrin els requisits que preveu la lletra a) de l'apartat 1 de l'article 21 del text refós de la Llei de sòl, cal atènyer-se al que disposa l'article 27 d'aquest Reglament.

Article 20. Determinació de l'ús i edificabilitat de referència del sòl urbanitzat no edificat als efectes de valoració.

1. Es consideren com a ús i edificabilitat de referència els atribuïts a la parcel·la per l'ordenació urbanística, inclòs si s'escau el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

2. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, es pren l'edificabilitat mitjana ponderada de l'àmbit espacial en el qual s'integrin.

3. Si els terrenys no tenen assignada edificabilitat o ús privat per l'ordenació urbanística, se'ls atribueix l'edificabilitat mitjana, definida així a l'article següent, i l'ús majoritari en l'àmbit espacial homogeni en què per usos i tipologies l'ordenació urbanística els hagi inclòs. A aquests efectes, s'entén per àmbit espacial homogeni la zona de sòl urbanitzat que, de conformitat amb l'instrument d'ordenació urbanística corresponent, disposi d'uns paràmetres juridicourbanístics concrets que permetin identificar-la de manera diferenciada per usos i tipologies de l'edificació respecte a altres zones de sòl urbanitzat, i que possibilita l'aplicació d'una normativa pròpia per al seu desplegament.

Article 21. Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni.

Als efectes del que disposa l'apartat tercer de l'article anterior, per determinar l'edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni s'aplica l'expressió següent:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

En què:

EM = Edificabilitat mitjana de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat assignada a cada parcel·la i , integrada en l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

S_i = Superfície de sòl de cada parcel·la i , en metres quadrats.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la i , en euros per metre quadrat d'edificació.

VRS_r = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la legislació urbanística per a la comparació amb la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.

SA = Superfície de sòl de l'àmbit espacial homogeni, en metres quadrats.

SD = Superfície de sòl dotacional públic existent en l'àmbit espacial homogeni ja afectat al seu destí, en metres quadrats.

Article 22. *Valoració en situació de sòl urbanitzat no edificat.*

1. El valor en situació de sòl urbanitzat no edificat, o si l'edificació existent o en curs és il·legal o es troba en situació de ruïna física, s'obté aplicant a l'edificabilitat de referència determinada segons el que disposa l'article anterior el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió següent:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

En què:

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl.

E_i = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

VRS_i = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.

2. Els valors de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats als quals fa referència l'apartat anterior es determinen pel mètode residual estàtic d'acord amb l'expressió següent:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

En què:

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.

L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:

a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.

b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Tots els valors han d'estar referits a la data que correspongui segons l'objecte de la valoració en els termes que estableix l'apartat 2 de l'article 21 del text refós de la Llei de sòl.

3. En cas de parcel·les que no estiguin completament urbanitzades o que tinguin pendent l'aixecament de càrregues o el compliment de deures per poder realitzar l'edificabilitat prevista, es descompten del valor del sòl determinat segons l'apartat 1 anterior la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb l'expressió següent:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

En què:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

La taxa lliure de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, és l'última referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern al mercat secundari del deute públic de termini entre dos i sis anys. Quant a la prima de risc, als efectes de determinar el benefici de la promoció en aquest Reglament, es fixa en funció dels usos i tipologies corresponents atribuïts per l'ordenació urbanística, prenent com a referència els percentatges que estableix el quadre de l'annex IV d'aquest Reglament en funció del tipus d'immoble sense que pugui ser superior al percentatge que es determini per al coeficient corrector K que estableix l'apartat 2 anterior, inclosa la mateixa prima de risc com a sumand de la totalitat de les despeses generals.

4. L'aplicació del mètode residual que estableixen els apartats anteriors no considera altres paràmetres econòmics que els que es puguin deduir de la situació en el moment de la taxació. En cap cas es consideren les expectatives de plusvàlues o alteracions de valor que es puguin produir en el futur.

Article 23. *Valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació.*

Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:

a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat segons el que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 d'aquest Reglament.

b) El determinat pel mètode residual, regulat a l'article 22 d'aquest Reglament, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

Article 24. *Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació.*

1. Quan existeixi un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes el nombre de les quals sigui igual o superior a sis mostres comparables, la determinació del valor de l'immoble per taxació conjunta, establerta a la lletra a) de l'article anterior, es realitza pel mètode de comparació de mercat segons el que es disposa a continuació:

La selecció de comparables, que té com a objectiu la identificació de testimonis que permetin la determinació del valor, s'ha de portar a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució al mercat de l'immoble objecte de valoració. A aquest

efecte, a la selecció dels comparables s'han de tenir en compte les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

- a) Localització.
- b) Ús.
- c) Configuració geomètrica de la parcel·la.
- d) Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics.
- e) Superfície.
- f) Antiguitat i estat de conservació.
- g) Qualitat de l'edificació.
- h) Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat.
- i) Data de presa de dades del comparable.

Quan en el conjunt de comparables seleccionades s'apreciïn diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, es pot aplicar un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1, sempre que aquesta circumstància quedi degudament justificada en la valoració.

En els casos en què no es pugui aplicar entre les condicions de semblança o equivalència bàsica la localització, en raó de l'ús i destí específics de l'immoble, es poden utilitzar en la valoració, per a l'obtenció d'una mostra estadísticament significativa, comparables sobre la base d'altres criteris d'identitat de raó expressament i degudament justificats.

2. En els casos en què no existeixin suficients comparables que satisfacin la totalitat de les condicions de semblança o equivalència bàsica que estableix l'apartat anterior, es poden utilitzar tècniques d'homogeneïtzació de preus que considerin, a més dels atributs relatius a la localització i altres condicions de semblança o equivalència bàsica esmentades, altres circumstàncies que, de manera degudament justificada, puguin produir diferències significatives de valor.

Per realitzar l'homogeneïtzació per antiguitat i estat de conservació s'utilitzen els coeficients correctors que estableix la taula de l'annex II d'aquest Reglament, aplicats en proporció al pes corresponent del valor de la construcció respecte al valor en venda del producte immobiliari considerat, d'acord amb l'expressió següent:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

En què:

Vv' = Valor en venda de l'immoble homogeneïtzat per antiguitat i estat de conservació, en euros per metre quadrat.

Vv = Valor en venda de l'immoble, en euros per metre quadrat.

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β_i = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra.

Als efectes de la determinació del coeficient β , se segueixen els criteris que estableix l'apartat 4 de l'article 18 d'aquest Reglament.

3. Tant la selecció de comparables com l'homogeneïtzació dels preus i la seva consideració en l'estimació del valor de mercat s'han de justificar, expressament, sobre la base de criteris objectius i racionals. A aquests efectes, es dóna prioritat a les valoracions determinades en processos estadístics respecte a les estimacions basades en l'experiència dels taxadors.

Els informes tècnics de valoració han d'incloure la documentació relativa a la selecció dels comparables, així com els criteris d'homogeneïtzació utilitzats per a la seva correcció.

La informació ha de ser suficientment precisa per poder justificar, de forma independent, els valors estimats de mercat determinats en les taxacions que, si s'escau, hagin estat realitzades per les parts.

4. El valor final de l'immoble es determina a partir dels valors en venda, corregits o homogeneïtzats, si s'escau, d'acord amb el que estableix aquest article.

Article 25. Valoració en situació de sòl urbanitzat sotmès a operacions de reforma o renovació de la urbanització.

El valor del sòl urbanitzat sotmès a operacions de reforma o renovació de la urbanització es determina d'acord amb el que estableix l'article 22 d'aquest Reglament si el sòl no està edificat o si l'edificació existent o en curs d'execució és il·legal o està en situació de ruïna física, i d'acord amb l'article 23 d'aquest Reglament si el sòl està edificat o en curs d'edificació. En aquest sentit, el mètode residual a què es refereixen els articles esmentats considera exclusivament els usos i edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen, tal com defineix l'apartat 2 de l'article 20 d'aquest Reglament.

Els increments de valor del sòl urbanitzat que, si s'escau, siguin conseqüència de les actuacions de reforma o renovació de la urbanització, resultants de l'ordenació urbana, no formen part del contingut econòmic del dret de propietat, perquè no han estat patrimonialitzats i perquè la seva materialització està condicionada a l'exercici de l'acció urbanitzadora.

En el cas que les actuacions de reforma o renovació de la urbanització resultants de l'ordenació urbana generin decreixements de valor en relació amb la situació d'origen, aquests decreixements tan sols són objecte d'indemnització si l'alteració de l'ordenació urbanística que els origina es produeix en els termes que recull la lletra a) de l'article 35 del text refós de la Llei de sòl.

Article 26. Valoració en situació de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de dotació.

El valor de les parcel·les de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de dotació es determina mitjançant l'aplicació dels valors de repercussió de sòl corresponents als usos i edificabilitats que estableix l'article 20.

Article 27. Valoració del sòl en règim d'equidistribució de beneficis i càrregues.

1. En l'execució d'actuacions de transformació urbanística en la qual els propietaris exerciten la facultat de participar en règim d'equitativa distribució de beneficis i càrregues, i llevat d'existència d'acord específic subscrit per la totalitat d'aquests amb la finalitat de ponderar les propietats afectades entre si o, si s'escau, amb les aportacions del promotor de l'actuació o de l'Administració actuant, el sòl es taxa pel valor que els correspondria acabada l'execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest Reglament.

2. En cas que algun propietari no pugui exercitar la facultat de participar per causa de la insuficiència dels drets aportats per rebre una parcel·la edificable resultant de l'actuació, el seu sòl es taxa pel valor que estableix l'apartat anterior, descomptades les despeses d'urbanització no realitzades i incrementades en la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents a les dites despeses, de conformitat amb l'apartat 3 de l'article 22 d'aquest Reglament.

CAPÍTOL V

Indemnitzacions i despeses d'urbanització

Article 28. Indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització.

1. La indemnització de la facultat de participar en actuacions d'urbanització que sigui procedent de conformitat amb el que disposa l'article 25.1 del text refós de la Llei de sòl es determina aplicant el percentatge que la legislació sobre ordenació territorial i

urbanística determini per a la participació de la comunitat en les plusvàlues urbanístiques en funció del tipus d'actuació de què es tracti, de la manera següent:

- a) Quan s'impedeixi l'exercici de la facultat, sobre la diferència entre el valor del sòl determinat pel procediment establert per a la valoració en sòl rural i el que li correspongui una vegada urbanitzat i lliure de càrregues.
- b) Quan s'alterin les condicions d'exercici de la facultat per modificació dels usos del sòl o la reducció de l'edificabilitat, exclusivament, sobre la minva que correspondria a terra, una vegada urbanitzat i lliure de càrregues.

2. En els supòsits d'expropiació, venda i substitució forçoses, no correspon indemnització de conformitat amb el que disposa l'apartat anterior, quan no s'impedeixi l'exercici de la facultat a què es refereix la lletra a); s'entén que ocorre així en els supòsits de renúncia voluntària del propietari a participar en el procés d'urbanització, adoptada amb les formalitats requerides per la legislació urbanística aplicable, o quan la iniciativa de l'actuació d'urbanització hagi partit de qui no sigui el propietari dels terrenys.

Article 29. Indemnització de la iniciativa i promoció d'actuacions d'urbanització o d'edificació.

1. La indemnització per la iniciativa i promoció de les actuacions d'urbanització i edificació que sigui procedent de conformitat amb el que disposa l'article 26.1 del text refós de la Llei de sòl es determina per la suma dels costos següents:

- a) Els costos dels projectes tècnics d'ordenació i execució que, si s'escau, s'hagin elaborat.
- b) Els costos relatius a la constitució de l'operació financera, de gestió i promoció.
- c) Els costos corresponents a les obres preparatòries que, si s'escau, s'hagin emprès amb anterioritat a l'inici de les actuacions.
- d) Les indemnitzacions pagades.
- e) Els tributs relacionats amb les actuacions esmentades.

Es consideren tots aquests costos sempre que siguin necessaris per legitimar el desenvolupament de l'actuació, es justifiquin expressament i es quantifiquin de manera objectiva, incrementats tots en la taxa lliure de risc i la prima de risc corresponents, de conformitat amb el que estableix l'apartat 3 de l'article 22 d'aquest Reglament. En qualsevol cas, la suma de tots aquests costos no pot superar el resultat de multiplicar el coeficient K pel valor de la construcció, V_c , definits a l'apartat 2 de l'article 22 d'aquest Reglament.

2. La indemnització per la iniciativa i promoció de les actuacions d'urbanització i edificació que sigui procedent de conformitat amb el que disposa l'article 26.2 del text refós de la Llei de sòl es determina pel més gran dels valors resultants següents:

- a) El valor de la indemnització de la facultat de participar en actuacions de nova urbanització establerta a l'article 28 d'aquest Reglament.
- b) El valor de la indemnització que preveu l'apartat 1.
- c) El valor de l'actuació calculat en proporció al seu grau d'execució.

3. El valor de l'actuació calculat en proporció al seu grau d'execució a què es refereix la lletra c) de l'apartat 2 d'aquest article es determina d'acord amb les regles següents:

- a) El grau d'execució de l'actuació es pondera amb un coeficient entre 0 i 1, en funció de la proporció dels costos de construcció per contracta de l'obra executada, segons certificació expedida per la direcció facultativa, amb relació a la previsió total d'aquests.
- b) Quan la disposició, acte o fet que motiva la valoració impedeixi la terminació de l'actuació, el coeficient anterior es multiplica per la diferència existent entre el valor del sòl en la seva situació d'origen i el valor que li correspondria si estigués acabada l'actuació.

La situació d'origen es correspon amb la del sòl rural per al cas d'actuacions de nova urbanització o amb la que determina l'article 25 d'aquest Reglament per al supòsit d'actuacions de reforma, renovació urbana o edificació en sòl urbanitzat.

c) Quan la disposició, acte o fet que motiva la valoració només alteri les condicions d'execució de l'actuació sense impedir-ne la terminació, el coeficient determinat a la lletra a) anterior es multiplica per la minva provocada en el valor del sòl amb referència al que li hauria correspost si aquesta s'hagués culminat.

ANNEX I

Coeficients correctors del tipus de capitalització en explotacions agropecuàries i forestals

Tipus de conreu o aprofitament	Coeficient corrector
Terres labor secà i explotacions cinegètiques extensives	0,49
Terres labor regadiu	0,78
Hortalisses aire lliure	0,78
Cultius protegits regadiu.	0,78
Fruiters cítrics	0,61
Fruiters no cítrics	0,72
Vinya	0,59
Oliverar	0,43
Plataneda	0,75
Prats naturals secà	0,39
Prats naturals regadiu	0,39
Pastures	0,51
Altres explotacions agropecuàries	0,64
Explotacions forestals.	0,58

ANNEX II

Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació

estat de conservació	normal	regular	deficient	ruïnós	estat de conservació	normal	regular	deficient	ruïnós
antiguitat					antiguitat				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

L'estat de conservació de les edificacions, construccions i instal·lacions es determina d'acord amb els criteris següents:

- Normal: quan malgrat la seva edat, sigui quina sigui, es necessitin reparacions importants.
- Regular: quan presentin defectes permanents, sense que comprometin les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat.
- Deficient: quan necessitin reparacions de relativa importància, que comprometin les condicions normals d'habitabilitat i estabilitat.
- Ruïnós: quan es tracti d'edificacions, construccions o instal·lacions manifestament inhabitable o declarades legalment en ruïna.

ANNEX III

Vida útil màxima d'edificacions, construccions i instal·lacions

	vida útil màxima (anys)
Edificacions i construccions:	
Edificis d'ús residencial	100
Edificis d'oficines i administratius	75
Edificis comercials i de serveis	50
Edificis industrials i magatzems	35
Casetes, coberts, rafals, barracons i similars de construcció lleugera fixa	30
Vials, patis pavimentats, aparcaments a l'aire lliure i similars	40
Pous	75
Infraestructures de transport sobre rails, carrils i cable	50
Parcs	20
Tancats:	
Fusta	10
Filferro	20
Altres	40
Instal·lacions:	
Instal·lacions elèctriques	25
Instal·lacions d'emmagatzematge, tractament i distribució de fluids	35
Altres instal·lacions	20

ANNEX IV

Primes de risc

Per a la determinació de les primes de risc a què es refereix l'apartat 4 de l'article 22 d'aquest Reglament, s'utilitzen com a referència els percentatges següents en funció del tipus d'immoble:

Tipus d'immoble	Percentatge
Edifici d'ús residencial (primera residència)	8
Edifici d'ús residencial (segona residència)	12
Edifici d'oficines	10
Edificis comercials	12
Edificis industrials	14
Places d'aparcament	9
Hotels	11
Residències d'estudiants i de la tercera edat	12
Altres	12

En el cas d'edificis destinats a diversos usos la prima de risc de referència s'obté ponderant les primes de risc assenyalades anteriorment en funció de la superfície destinada a cada un dels usos.