

I. DISPOSICIÓN XERAIS

MINISTERIO DE FOMENTO

17629 *Real decreto 1492/2011, do 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei de solo.*

PREÁMBULO

A disposición derradeira segunda do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, autorizou o Goberno para proceder, no ámbito das súas atribucións, ao desenvolvemento da citada lei.

Varios son os preceptos da lei en que se alude a un posterior desenvolvemento regulamentario, tanto en relación con aspectos concretos como na mención xenérica contida na citada disposición derradeira segunda. Non obstante, este desenvolvemento non se presenta cun carácter uniforme de necesidade para todos os seus contidos, dado que a lei resulta, ou ben o suficientemente explícita nalgúns deles para permitir a súa aplicación directa, ou ben noutros se limita a establecer condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais que, como tales, encontran o seu mellor acomodo no propio texto legal.

Desde esta perspectiva, o regulamento desenvolve o texto refundido da Lei de solo no relativo á «valoración inmobiliaria», coa intención de dar resposta ao desexo expresado polo lexislador estatal de mellorar o funcionamento do mercado do solo para facelo máis transparente e eficiente, combatendo ademais, na medida do posible, as eventuais prácticas especulativas na súa utilización, prácticas especulativas que, en ocasións, afectaban directamente a fixación de valores para efectos expropiatorios. O Tribunal Constitucional atribuíu, na súa Sentenza 61/1997, a competencia do lexislador estatal en materia de valoracións só naqueles casos en que se trataba de outorgar un tratamento igualitario de todos os cidadáns ante determinadas relacións destes coas administracións públicas. Por isto, este desenvolvemento recolle os métodos e técnicas de valoración que se van aplicar nos supostos previstos no artigo 21.1 do texto refundido da Lei de solo, todo isto sen prexuízo do que poidan establecer outras lexislacións especiais e as súas normas de desenvolvemento, como poden ser, especialmente, as de carácter financeiro e tributario.

O desenvolvemento do novo réxime de valoracións establecido pola lei é pois de indubidable transcendencia, non só porque non foran desenvolvidos regulamentariamente os criterios de valoración das lexislacións anteriores, senón tamén polo feito de que, por primeira vez desde que as comunidades autónomas asumiron as competencias exclusivas en materia de urbanismo, o Estado procedeu a desenvolver regulamentariamente unha lei de solo.

A regulación regulamentaria distribúese en cinco capítulos e catro anexos:

O capítulo I contén, como disposicións xerais, o obxecto do regulamento e o necesario complemento de dous aspectos regulados polo texto refundido da Lei de solo, cuxa novidade está producindo na práctica problemas de interpretación e aplicación. Trátase do solo en situación de urbanizado, cuxo acoutamento con determinados elementos se entende necesario, e a avaliación e seguimento da sustentabilidade económica dos instrumentos de ordenación, cuxos contidos máis fundamentais se precisan neste regulamento, co obxecto de asegurar que cumpre a función que lle outorga a lei.

Os capítulos II, III e IV regulan xa, seguindo as directrices marcadas polo texto refundido da Lei de solo, os conceptos para a realización das valoracións e os correspondentes métodos de valoración, que se orientan á necesidade de estimar cuantitativamente o valor de substitución do inmovible que sexa obxecto de taxación por outro similar na mesma situación, sen consideración ningunha das posibles expectativas

non derivadas do esforzo investidor da propiedade. Para tal efecto, para valorar inmobles en situación básica de solo rural (capítulo III), ao se tratar dun mercado menos concorrente e máis opaco que o do solo en situación de urbanizado, desenvólvese o valor de capitalización da renda real ou potencial da explotación, nun contexto de busca do valor correspondente ao máis alto e mellor uso do solo rural, novamente sen ter en conta as expectativas urbanísticas. Isto non exclúe a introdución de métodos de valoración do solo cunha ampla gama de actividades económicas xa presentes, ou susceptibles de seren desenvolvidas no solo rural, diferentes do aproveitamento convencional, propias dunha economía moderna e avanzada.

Desde a perspectiva conceptual da valoración en solo rural, o desenvolvemento dos correspondentes artigos da lei conducen á formulación da valoración de explotacións, entendidas estas como unidades de produción, que se corresponden coa parte territorial da empresa, á cal se chega desde os campos valorativos tradicionais máis tecnolóxicos, incluíndo en solo rural calquera actividade económica regrada. Prodúcese, así, a substitución teórica da renda da terra pola renda da explotación, en consonancia coa agricultura moderna e a política agraria comunitaria e co fin de resolver a inclusión, cada vez máis frecuente, de explotacións non agrarias en solo rural. Na mesma dirección se debe considerar o desenvolvemento das posibilidades da renda potencial, o que permite incluír na valoración a mellora tecnolóxica e económica para a modernización, así como a totalidade do valor potencial produtivo do territorio rural.

Por outro lado, desde a perspectiva metodolóxica, propónse un tratamento novo no campo da valoración, consistente na proposta de tipos de capitalización diferentes, para tipos de explotacións diferentes, e isto, en función do risco de cada actividade en solo rural, o que constitúe o núcleo fundamental da valoración rural a que se dedican os artigos 7 a 18 deste regulamento. Nos ditos artigos, a variabilidade resultante das explotacións de vida útil con horizonte temporal limitado, as correspondentes variacións cíclicas propias de cada actividade sobre solo rural de duración ilimitada, a consideración de rendas reais, rendas potenciais e procesos cronolóxicos de conversión, xunto coa necesidade, por mandato constitucional, de eliminar as expectativas urbanísticas, fixeron imprescindible a inclusión dunha certa formulación alxébrica procedente do campo das matemáticas financeiras cuxo resultado principal é a suma de progresións xeométricas.

En canto á valoración de inmobles en situación básica de solo urbanizado (capítulo IV), tal e como se viña facendo en lexislacións anteriores, empregáronse criterios baseados en información do mercado, acomodados ao cumprimento dos deberes e ao levantamento das cargas urbanísticas por parte dos seus titulares, ben que, nesta ocasión e con obxecto de alcanzar unha maior precisión metodolóxica, se pormenorizaron os criterios para as distintas situacións en que se pode encontrar o solo.

Para finalizar, o capítulo V refírese ás indemnizacións e gastos de urbanización e desenvolve o establecido polos artigos 25 e 26 do texto refundido da Lei de solo.

Durante a tramitación deste regulamento deuse cumprimento ao trámite de audiencia ás organizacións e asociacións representativas de intereses afectados por el, solicitouse informe a todas as comunidades autónomas e aos departamentos ministeriais, todo isto en cumprimento do disposto pola Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno.

Por último, desde o punto de vista competencial, «a valoración inmobiliaria» en canto materia fundamental cuxa regulación inclúe o regulamento, constitúe unha competencia exclusiva do Estado, a teor do disposto polo artigo 149.1.18.^a da Constitución española, e de acordo cunha xurisprudencia amplamente consolidada xa polo Tribunal Constitucional. Por todo isto, en cumprimento do previsto na disposición derradeira segunda do Real decreto lexislativo 2/2008, do 20 de xuño, as disposicións deste regulamento dítanse ao abeiro das competencias recoñecidas ao Estado polo artigo 149.1.1.^a, 13.^a e 18.^a da Constitución.

Na súa virtude, por proposta do ministro de Fomento, de acordo co ditame do Consello de Estado e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do 21 de outubro de 2011,

DISPOÑO:

Artigo único.

Apróbase o Regulamento de valoracións do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño, cuxo texto se insire a continuación.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas as disposicións de igual ou inferior rango que se opoñan, contradigan ou resulten incompatibles co establecido neste real decreto e, en particular, o íntegro título IV sobre «Valoracións» do Real decreto 3288/1978, do 25 de agosto, polo que se aprobou o Regulamento de xestión urbanística.

Disposición derradeira primeira. *Título competencial.*

Este real decreto dítase ao abeiro das competencias reservadas ao Estado con carácter exclusivo polo artigo 149.1.8.^a e 18.^a da Constitución, sobre lexislación civil e de expropiación forzosa e sistema de responsabilidade das administracións públicas.

Exceptúanse do anterior as disposicións incluídas no capítulo I, que teñen o carácter de condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais e, se for o caso, de bases da planificación xeral da actividade económica e do réxime das administracións públicas, ditadas en exercicio das competencias reservadas ao Estado no artigo 149.1.1.^a, 13.^a e 18.^a da Constitución.

Disposición derradeira segunda. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 24 de outubro de 2011.

JUAN CARLOS R.

O ministro de Fomento,
JOSÉ BLANCO LÓPEZ

ÍNDICE

- Capítulo I. Disposicións xerais:
- Artigo 1. Obxecto.
 - Artigo 2. Situación básica de solo urbanizado.
 - Artigo 3. Avaliación e seguimento da sustentabilidade económica e ambiental.
- Capítulo II. Conceptos e criterios xerais para a realización das valoracións:
- Artigo 4. Definicións.
 - Artigo 5. Edificacións, construcións e instalacións axustadas á legalidade e en situación de ruína física.
 - Artigo 6. Ámbito das valoracións e criterios xerais para a valoración.
- Capítulo III. Valoración en situación de solo rural:
- Artigo 7. Valoración en situación de solo rural.
 - Artigo 8. Renda real e renda potencial.
 - Artigo 9. Cálculo da renda da explotación.
 - Artigo 10. Clases de explotacións rurais.
 - Artigo 11. Criterios xerais de capitalización da renda da explotación.
 - Artigo 12. Tipos de capitalización.
 - Artigo 13. Capitalización da renda real ou potencial en explotacións agropecuarias e forestais.
 - Artigo 14. Capitalización da renda real ou potencial en explotacións extractivas.
 - Artigo 15. Capitalización da renda real ou potencial en explotacións comerciais, industriais e de servizos en solo rural.
 - Artigo 16. Capitalización da renda en caso de imposible explotación.
 - Artigo 17. Factor de corrección por localización.
 - Artigo 18. Valoración das edificacións, construcións e instalacións susceptibles de seren desvinculadas do solo rural.
- Capítulo IV. Valoración en situación de solo urbanizado:
- Artigo 19. Valoración en situación de solo urbanizado.
 - Artigo 20. Determinación do uso e edificabilidade de referencia do solo urbanizado non edificado para efectos de valoración.
 - Artigo 21. Edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo.
 - Artigo 22. Valoración en situación de solo urbanizado non edificado.
 - Artigo 23. Valoración en situación de solo urbanizado edificado ou en curso de edificación.
 - Artigo 24. Taxación conxunta do solo e a edificación polo método de comparación.
 - Artigo 25. Valoración en situación de solo urbanizado sometido a operacións de reforma ou renovación da urbanización.
 - Artigo 26. Valoración en situación de solo urbanizado sometido a actuacións de dotación.
 - Artigo 27. Valoración do solo en réxime de equidistribución de beneficios e cargas.
- Capítulo V. Indemnizacións e gastos de urbanización:
- Artigo 28. Indemnización pola perda da facultade de participar en actuacións de nova urbanización.
 - Artigo 29. Indemnización da iniciativa e promoción de actuacións de urbanización ou de edificación.
- Anexo I. Coeficientes correctores do tipo de capitalización en explotacións agropecuarias e forestais.
- Anexo II. Coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación.

Anexo III. Vida útil máxima de edificacións, construcións e instalacións.

Anexo IV. Primas de risco.

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto.*

Este regulamento ten por obxecto o desenvolvemento das valoracións do texto refundido da Lei de solo, aprobado polo Real decreto legislativo 2/2008, do 20 de xuño.

Artigo 2. *Situación básica de solo urbanizado.*

1. De acordo co disposto polo artigo 12.3 do texto refundido da Lei de solo, encóntrase na situación de solo urbanizado o integrado de forma legal e efectiva na rede de dotacións e servizos propios dos núcleos de poboación. Entenderase que así ocorre cando:

a) As parcelas, estean ou non edificadas, contén coas dotacións e os servizos requiridos pola lexislación urbanística ou poidan chegar a contar con eles sen outras obras que as de conexión das parcelas ás instalacións xa en funcionamento. En ningún caso se poderán considerar, para estes efectos, as estradas de circunvalación, nin as vías de comunicación interurbanas que non teñan, de acordo co instrumento de ordenación correspondente, a consideración de vías urbanas.

b) Estea incluído nun ámbito para o cal o instrumento de ordenación prevexa unha actuación de reforma interior ou de renovación urbana.

2. Ao establecer as dotacións e os servizos a que se refire o punto anterior, a lexislación urbanística poderá considerar as peculiaridades dos núcleos tradicionais legalmente asentados no medio rural.

Artigo 3. *Avaliación e seguimento da sustentabilidade económica e ambiental.*

1. De acordo co disposto no artigo 15.4 do texto refundido da Lei de solo, a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, na cal se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

Especificamente, e en relación co impacto económico para a facenda local, cuantificaranse os custos de mantemento pola posta en marcha e a prestación dos servizos públicos necesarios para atender o crecemento urbano previsto no instrumento de ordenación, e estimarase o importe dos ingresos municipais derivados dos principais tributos locais, en función da edificación e da poboación potencial previstas, avaliados en función dos escenarios socioeconómicos previsibles ata que se encontren rematadas as edificacións que a actuación comporta.

2. No informe de seguimento da actividade de execución urbanística a que se refire o artigo 15.5 da Lei de solo constará, como mínimo, o cumprimento das previsións dos informes de sustentabilidade económica e ambiental e as eventuais desviacións resultantes en relación coas estimacións realizadas neles, así como, se for o caso, a proposta das medidas que favorezan o equilibrio ambiental e territorial ou o reaxuste económico para a facenda local que poida derivar da análise do impacto da memoria de sustentabilidade económica a que se refire o número anterior.

CAPÍTULO II

Conceptos e criterios xerais para a realización das valoracións

Artigo 4. *Definicións.*

Para efectos do disposto no texto refundido da Lei de solo e neste regulamento, entenderase por:

1. Explotación en solo rural, a unidade económica de produción que desenvolve o conxunto de actividades, usos e utilidades nunha parcela ou predio de solo rural que se toma como marco de referencia para os efectos de calcular a renda real ou potencial a que se refiren os artigos 7 e seguintes deste regulamento.

2. Construción, as edificacións e instalacións definidas nos números 3 e 4 deste artigo, excepto aquelas de escasa entidade construtiva e sinxeleza técnica que non teñan, de forma eventual ou permanente, carácter residencial nin público e que se desenvolvan nunha soa planta, como son os pendellos e alpendres de pequena entidade.

3. Edificación, as obras de nova construción e de ampliación, modificación, reforma ou rehabilitación que alteren a configuración arquitectónica dos edificios, entendendo por tales as que teñan carácter de intervención total ou parcial que produzan unha variación esencial da composición xeral exterior, da volumetría ou do conxunto do sistema estrutural, ou teñan por obxecto cambiar os usos característicos do edificio. Así mesmo, as obras que teñan o carácter de intervención total en edificacións catalogadas ou que dispoñan dalgún tipo de protección de carácter ambiental ou histórico-artístico, regulada a través de norma legal ou documento urbanístico e aqueloutras de carácter parcial que afecten os elementos ou partes obxecto de protección. Consideraranse comprendidas na edificación as súas instalacións fixas e o equipamento propio, así como os elementos de urbanización que permanezan adscritos ao edificio.

4. Instalación, o resto de elementos físicos inmovilizados permanentemente que non teñan a consideración de edificacións de acordo co establecido no número anterior. No solo rural deberanse distinguir dous tipos de instalacións:

- a) As necesarias para a actividade económica desenvolvida, que se valorarán conxuntamente con el.
- b) As innecesarias para a actividade económica desenvolvida, que se valorarán independentemente del.

Artigo 5. *Edificacións, construcións e instalacións axustadas á legalidade e en situación de ruína física.*

1. Enténdese que as edificacións, construcións e instalacións se axustan á legalidade no momento da súa valoración cando se realizaron de conformidade coa ordenación urbanística e o acto administrativo lexitimante que requirisen, ou foron posteriormente legalizadas de conformidade co disposto na lexislación urbanística.

2. Sen prexuízo do disposto na disposición transitoria quinta do texto refundido da Lei de solo, nos supostos de edificacións, construcións e instalacións non axustadas á legalidade no momento da súa valoración e para as que non proceda ditar medidas de restablecemento da legalidade urbanística que impliquen a súa demolición, procederase da forma seguinte:

- a) En solo en situación de rural, en ningún caso serán obxecto de valoración e tampoco serán tidas en consideración para os efectos do cálculo da renda da explotación.
- b) En solo en situación de urbanizado, edificado ou en curso de edificación, non se computarán para os efectos da taxación conxunta a que alude na letra a) do número 2 do artigo 24 do texto refundido da Lei de solo.

3. Para os efectos deste regulamento, considerarase que a edificación se encontra en situación de ruína física cando concorran os requisitos de antigüidade e estado de conservación establecidos pola lexislación urbanística aplicable.

4. No suposto de que a ruína ou a condición de ilegal afecte só unha parte da edificación, na valoración considerarase só aquela parte da edificación que non se encontre en situación de ruína física, ou que estea axustada á legalidade.

Artigo 6. Ámbito das valoracións e criterios xerais para a valoración.

1. As valoracións do solo, as instalacións, construcións e edificacións, e os dereitos constituídos sobre ou en relación con eles cuxo obxecto sexa algún dos establecidos no artigo 21.1 do texto refundido da Lei de solo réxense polo disposto na dita lei e, en virtude desta, neste regulamento.

2. O valor do solo corresponde ao seu pleno dominio, libre de toda carga, gravame ou dereito limitativo da propiedade. Cando estes existan, o seu valor deberase deducir do valor do dereito de propiedade. Consideraranse, entre eles:

- a) Os dereitos reais limitativos do pleno dominio.
- b) Os dereitos de arrendamento que representen, en virtude da lexislación específica na materia, a imposibilidade de alcanzar a rendibilidade normal de mercado. Os alugueres non protexidos pola lexislación arrendaticia e que, en consecuencia, responden ao funcionamento libre do mercado, non serán considerados, en ningún caso, como cargas que detraían valor do dereito de propiedade.

3. O solo taxarase na forma establecida no texto refundido da Lei de solo e neste regulamento, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e o instrumento legal que a motive. Para tales efectos:

- a) Cando o solo se encontre en situación básica de rural, observarase o disposto no capítulo III deste regulamento.
- b) Cando o solo se encontre en situación básica de urbanizado, observarase o disposto no capítulo IV deste regulamento.

Este criterio será tamén de aplicación aos solos destinados a infraestruturas e servizos públicos de interese xeral supramunicipal, tanto se estivesen previstos pola ordenación territorial e urbanística como se fosen de nova creación, cuxa valoración se determinará segundo a situación básica dos terreos en que se sitúan ou polos que discorren, de conformidade co disposto no texto refundido da Lei de solo e neste regulamento.

4. As edificacións, construcións e instalacións, as sementeiras e as plantacións en solo rural, así como o resto de elementos unidos inseparablemente ao solo, taxaranse con independencia dos terreos, sempre que se axusten á legalidade no momento da valoración, nos termos establecidos no artigo 5 deste regulamento, sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do solo e non fosen tidos en conta na dita valoración polo seu carácter de melloras permanentes, de acordo co previsto no artigo 18 deste regulamento.

5. No solo urbanizado, as edificacións, construcións e instalacións que se axusten á legalidade nos termos establecidos no artigo 5 deste regulamento taxaranse conxuntamente co solo na forma prevista polo artigo 23 e seguintes deste regulamento. A valoración das edificacións ou construcións terá en conta a súa antigüidade e o seu estado de conservación. Se quedaron incursas na situación de fóra de ordenación, o seu valor reducirase en proporción ao tempo transcorrido da súa vida útil.

6. De conformidade co disposto no artigo 22.4 do texto refundido da Lei de solo, a valoración das concesións administrativas e dos dereitos reais sobre inmobles, para os efectos da súa constitución, modificación ou extinción, efectuarase de acordo coas disposicións sobre expropiación que especificamente determinen o prezo xusto destes e,

subsidiariamente, segundo as normas do dereito administrativo, civil ou fiscal que resulten de aplicación.

Ao expropiar un predio gravado con cargas, a Administración que a efectúe poderá elixir entre fixar o prezo xusto de cada un dos dereitos que concorren co dominio, para distribuílo entre os titulares de cada un deles, ou ben valorar o inmovible no seu conxunto e consignar o seu importe en poder do órgano xudicial, para que este fixe e distribúa, polo trámite dos incidentes, a proporción que corresponda aos respectivos interesados.

7. O cálculo das indemnizacións arrendaticias, cando procedan de acordo coa lexislación de expropiación forzosa, realizarase conforme a lexislación estatal seguinte:

a) En arrendamentos rústicos e parzarías, tal e como dispoñen as leis de expropiación forzosa e de arrendamentos rústicos, salvo no caso de arrendamentos rústicos históricos, nos cales o cálculo da indemnización se efectuará conforme a súa lexislación propia.

b) En arrendamentos urbanos, conforme a lexislación de arrendamentos urbanos, tendo en conta, en todo caso, os seguintes criterios: dificultade de substitución do arrendamento en condicións análogas e especialmente a derivada da diferenza de rendas, contía dos gastos de traslado por licenzas, portes, novos contratos, etc. e valor das melloras realizadas no inmovible cando a súa percepción corresponda ao arrendatario.

8. A valoración dos demais supostos indemnizatorios non previstos neste regulamento fixarase de acordo co previsto no artigo 28 do texto refundido da Lei de solo.

CAPÍTULO III

Valoración en situación de solo rural

Artigo 7. *Valoración en situación de solo rural.*

1. Cando o solo estea en situación de rural, os terreos valoraranse mediante a capitalización da renda anual real ou potencial da explotación calculada de acordo co previsto no artigo 9 deste regulamento, segundo o seu estado no momento a que se deba entender referida a valoración e adoptando a que sexa superior.

A capitalización da renda, real ou potencial, realizarase de acordo co disposto no artigo 11 e seguintes deste regulamento e en función da natureza da explotación.

2. Cando non exista explotación no solo rural nin poida existir a dita posibilidade, por causa das características naturais do solo no momento da valoración e, por conseguinte, non se poida determinar unha renda real ou potencial, observarase o disposto no artigo 16 deste regulamento.

3. O valor do solo obtido de acordo co disposto nos dous números anteriores poderá ser corrixido á alza mediante a aplicación do factor de corrección por localización ao valor de capitalización, nos termos establecidos no artigo 17 deste regulamento.

4. As edificacións, construcións e instalacións en solo rural, cando se deban valorar con independencia deste, taxaranse de acordo co establecido no artigo 18 deste regulamento. Para valorar as plantacións e sementeiras preexistentes a que alude o artigo 45 da Lei de expropiación forzosa observarase o disposto no artigo 26 do Regulamento para a aplicación da Lei 87/1978, do 28 de decembro, sobre seguros agrarios combinados, aprobado polo Real decreto 2329/1979, do 14 de setembro, e a Orde PRE/632/2003, do 14 de marzo, pola que se aproba a Norma xeral de peritación dos danos ocasionados sobre producións agrícolas.

5. En ningún dos casos previstos neste artigo se poderán considerar expectativas derivadas da asignación de edificabilidades e usos pola ordenación territorial ou urbanística que non foron aínda efectivamente realizados.

Artigo 8. *Renda real e renda potencial.*

1. Entenderase por renda real aquela que corresponda á explotación do solo rural de acordo co seu estado e actividade no momento da valoración, xa sexa a existente, debidamente acreditada, ou a atribuíble de acordo cos cultivos e aproveitamentos efectivamente implantados sobre a base de datos estatisticamente significativos.

2. Entenderase por renda potencial aquela que poida ser atribuíble á explotación do solo rural de acordo cos usos e actividades máis probables de que sexan susceptibles os terreos, de conformidade coa lexislación e normativa que lles sexa de aplicación, utilizando os medios técnicos normais para a súa produción. Para a identificación de tales usos e actividades deberanse considerar como referentes estatisticamente significativos a existencia e viabilidade destes no seu ámbito territorial ou, no seu defecto, xustificarse sobre a base dun estudo económico de viabilidade da explotación e acreditar a obtención dos títulos habilitantes necesarios para a súa implantación de acordo coa lexislación aplicable.

Artigo 9. *Cálculo da renda da explotación.*

1. A renda anual, real ou potencial, da explotación, que poderá estar referida ao ano natural ou ao ano agrícola ou de campaña, determinarase a partir da información técnica, económica e contable da explotación actual ou potencial en solo rural. Para tal efecto, considerarase a información que sobre a renda da explotación poida ter sido acreditada polo seu propietario ou polo seu titular e, no seu defecto, considerarase preferente a información procedente de estudos e publicacións realizadas polas administracións públicas competentes na materia sobre rendementos, prezos e custos, así como das demais variables técnico-económicas da zona.

Neste caso, a renda anual real ou potencial de explotación determinarase segundo a seguinte fórmula:

$$R = I - C$$

Onde:

R= renda anual real ou potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = ingresos anuais da explotación, en euros por hectárea.

C = custos anuais da explotación, en euros por hectárea.

Cando non se puidese determinar a renda de acordo coa fórmula anterior, e sempre que na zona exista información estatisticamente significativa sobre os canons de arrendamento ou outras formas de compensación polo uso do solo rural, a renda real ou potencial poderase calcular a partir do dito canon ou compensación que lle corresponda ao propietario. A renda real ou potencial da explotación determinarase segundo a seguinte fórmula:

$$R = C_A + DM$$

Onde:

R = renda anual real ou potencial de explotación, en euros por hectárea.

C_A = canon de arrendamento ou compensación anual satisfeito ao propietario polo uso da terra, en euros por hectárea.

DM = valor anual dos dereitos e melloras atribuíbles ao arrendatario ou usuario do solo rural (parceiro, enfiteuta ou similar), en euros por hectárea.

2. Cando, como consecuencia das magnitudes técnicas ou económicas utilizadas no cálculo, a renda real ou potencial difira substancialmente dos valores de rendibilidade

medios das explotacións da súa mesma natureza, esta circunstancia deberase xustificar documentalmente.

3. Para os efectos do cálculo da renda real ou potencial do número 1 deste artigo, consideraranse como ingresos os seguintes:

- a) Os correspondentes á venda de produtos, subprodutos ou outros recursos ou materiais da explotación.
- b) Os derivados da prestación dos servizos da explotación, incluídos os de natureza ambiental.
- c) Os obtidos co aluguer das instalacións da explotación.
- d) As subvencións que, con carácter estable, se outorguen aos cultivos e aproveitamentos considerados.

4. Para os mesmos efectos, consideraranse como custos os seguintes:

- a) As compras a terceiros de materias primas destinadas á actividade produtiva da explotación.
- b) Os pagamentos por servizos prestados por terceiros necesarios para o desenvolvemento da actividade produtiva da explotación.
- c) O custo total da adquisición dos equipamentos, maquinaria e instalacións da explotación, incluíndo o valor das amortizacións en función da súa vida útil, uso e obsolescencia, ou o custo do seu aluguer.
- d) Os soldos e salarios do persoal laboral, incluíndo pagas extraordinarias, cargas laborais e fiscais correspondentes á empresa, así como as indemnizacións ou supridos polos gastos realizados polo traballador como consecuencia da actividade laboral.
- e) O custo da enerxía eléctrica, o abastecemento de auga, a conexión á rede de comunicación e calquera outro servizo de utilidade pública subministrado á explotación.
- f) Impostos de distinta natureza e ámbito fixados sobre a explotación no seu conxunto ou sobre algún dos seus elementos.
- g) Xuro do capital circulante.
- h) Outros custos ocasionados durante o proceso de actividade da explotación non susceptibles de seren encadrados nas letras anteriores.

Artigo 10. *Clases de explotacións rurais.*

Consideraranse explotacións en solo rural para efectos deste regulamento as seguintes clases:

1. As explotacións agropecuarias e forestais, cuxa actividade comprenda a utilización do solo rural ben para o cultivo, tanto en secaño como en regadío, ou o aproveitamento gandeiro ou cinexético de prados e pasteiros ou de coutos de caza en réxime extensivo, ben para a extracción de masa forestal dos bosques naturais e implantados, con destino á obtención de madeira, cortiza, celulosa ou dendroenerxía, ou para a xeración de rendas polo uso sustentable de bosques e a percepción de ingresos polas achegas ambientais á sociedade.

2. As explotacións extractivas, cuxa actividade comprenda a extracción do solo e subsolo de minerais, auga, materiais destinados á construción, gas, petróleo e outros recursos xeolóxicos e mineiros limitados.

3. As explotacións comerciais, industriais, de servizos e outras, cuxa actividade requira instalacións para o seu desenvolvemento que, non estando comprendidas nos números 1 e 2 deste artigo, se destinen, entre outras, a algunha das seguintes finalidades:

- a) Intensificar a produción agropecuaria, forestal ou mineira, entre as que se encontrarían granxas, invernadoiros, piscifactorías, viveiros e outras actividades análogas.
- b) Engadir valor á produción agropecuaria, forestal ou mineira, como poden ser as instalacións de enriquecemento mineral, os centros loxísticos de carga, matadoiros,

serras, centrais hortofrutícolas, plantas agroenerxéticas e dendroenerxéticas, e outras actividades análogas.

c) Xerar enerxía en tempo real, como as instalacións de parques solares e eólicos, e outras análogas.

d) Establecer infraestruturas para a docencia, a investigación e o lecer, relacionadas co medio rural, por exemplo, escolas obradoiro, centros de investigación, campos de golf, estacións de esquí, cámpings, turismo rural, coutos intensivos, campos de tiro, hipódromos, canódromos e outras análogas.

Artigo 11. *Criterios xerais de capitalización da renda da explotación.*

Na capitalización da renda real ou potencial da explotación en solo rural deberase considerar, en todo caso, un escenario ilimitado que prevexa a permanencia do solo rural. Atendendo ás diferentes clases de explotacións, carácter cíclico destas e en atención á natureza de determinados recursos que se poidan establecer, procederase a dividir unha duración ilimitada nun número determinado de duracións limitadas como se prevé nos artigos 13, 14 e 15 deste regulamento. A capitalización da renda real ou potencial da explotación realizarase de acordo cos seguintes criterios:

a) Con carácter xeral, para a capitalización da renda da explotación utilizarase a seguinte expresión:

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

Onde:

V = valor de capitalización, en euros.

R_1, R_2, \dots, R_n = renda anual da explotación desde o primeiro ano ata o final da duración ilimitada da vida útil, en euros.

r = tipo de capitalización.

i = índice de suma.

n = número de anos, sendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cando se considere unha renda da explotación, R, constante ao longo do tempo, a expresión do punto anterior transformarase en:

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

Onde:

V = valor de capitalización, en euros.

R = renda anual constante da explotación, en euros.

r = tipo de capitalización.

Artigo 12. *Tipos de capitalización.*

1. Os tipos de capitalización que se aplicarán na valoración en solo rural, de acordo cos usos e aproveitamentos da explotación, serán os seguintes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter xeral, r, utilizarase o establecido no número 1 da disposición adicional sétima do texto refundido da Lei de solo.

b) Cando no solo rural se desenvolvan actividades agropecuarias ou forestais, utilizarase como tipo de capitalización, r, o resultado de multiplicar o tipo de capitalización

xeral r polo coeficiente corrector establecido na táboa do anexo I deste regulamento segundo o tipo de cultivo ou aproveitamento.

c) Cando no solo rural se desenvolvan actividades extractivas, comerciais, industriais e de servizos, utilizarase como tipo de capitalización, r , o resultado de multiplicar o tipo de capitalización r por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función da natureza e características de cada explotación de acordo co risco previsible na obtención de rendas. A determinación deste coeficiente corrector realizarase sobre a base de información obxectiva proporcionada por estudos estatísticos sobre a rendibilidade esperada de cada actividade no respectivo ámbito territorial. O valor deste coeficiente corrector non poderá ser inferior á unidade e o resultado da súa aplicación sobre o tipo de capitalización xeral r , expresado en porcentaxe, non poderá ser superior a oito.

2. En caso de que, por aplicación do disposto no número anterior, se deban utilizar diferentes tipos de capitalización como consecuencia do desenvolvemento no solo rural, de dúas ou máis actividades das comprendidas no artigo 10 deste regulamento, procederase da forma seguinte:

a) Cando tanto os ingresos como os custos correspondentes a cada actividade sexan susceptibles de se separaren, aplicarase como tipo de capitalización o correspondente a cada actividade de acordo co establecido no punto anterior sobre cada unha das rendas imputables a tales actividades, e deberanse sumar os valores resultantes.

b) Cando os ingresos ou os custos correspondentes a cada actividade non sexan susceptibles de ser separados, aplicarase sobre a renda do conxunto das actividades desenvolvidas no solo rural un tipo de capitalización ponderado en razón dos custos ou os ingresos imputables a cada actividade ou, no seu defecto, un tipo de capitalización ponderado en razón da participación das distintas actividades na obtención da renda.

Artigo 13. *Capitalización da renda real ou potencial en explotacións agropecuarias e forestais.*

A capitalización da renda real ou potencial nas explotacións agropecuarias e forestais realizarase, en función das estruturas de produción propias, mediante a aplicación das seguintes expresións:

a) Cando se trate dunha renda constante ao longo da súa vida útil ilimitada, o valor de capitalización, V , será o resultado de dividir a renda constante, R , calculada de acordo co disposto no artigo 9, entre o tipo de capitalización, r .

b) Cando se trate de rendas variables no tempo, o valor de capitalización, V , será:

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

Onde:

V = valor de capitalización, en euros por hectárea.

R_1, R_2, \dots, R_n = renda variable desde o primeiro ano ata o final da duración ilimitada da vida útil, en euros por hectárea.

r_2 = tipo de capitalización segundo o establecido no artigo 12.

n = número de anos, sendo $n \rightarrow \infty$.

c) Cando as rendas variables evolucionen no tempo en ciclos periódicos, de duración k , e a valoración se realice ao inicio do ciclo, o valor de capitalización, V , será:

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

d) Cando as rendas sexan variables nos primeiros anos, h , e se manteñan constantes no resto da súa vida útil ilimitada, o valor de capitalización, V , será:

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

e) Cando as rendas sexan variables nos primeiros anos, l , e evolucionen de acordo con ciclos produtivos periódicos de duración, k , o valor de capitalización, V , será:

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

f) Cando as rendas proveñan dunha explotación forestal mixta de produción madeireira sustentable, que xere unha renda anual constante e unha renda futura localizada en períodos de tempo igual á queda, o valor de capitalización recollerá ambas as rendas, segundo o establecido nas letras a) e c) deste artigo.

g) Os ingresos por retribución dos activos ambientais consideraranse como compoñente da renda real, constantes e de vida útil ilimitada.

Artigo 14. *Capitalización da renda real ou potencial en explotacións extractivas.*

As explotacións extractivas valoraranse de acordo cos seguintes criterios:

a) Cando se coñezan as reservas do recurso extraíble e un ritmo de extracción anual, q , o valor de capitalización da renda de explotación calcularase mediante a expresión:

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

Onde:

V = valor de capitalización, en euros.

R_i = canon de extracción anual, en euros.

R = renda anual do solo rural con recurso esgotado considerada constante, en euros.

r_3 e r_2 = tipos de capitalización de acordo co artigo 12.

h = período de vida útil do recurso, que resulta de dividir o fondo de esgotamento do recurso, Q , entre a extracción anual, q_1 . É dicir:

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

Cando non se coñezan as reservas do recurso extraíble, o valor de capitalización, V , será o resultado de dividir o canon de extracción constante, R , entre o tipo de capitalización, r , en solo rural.

Artigo 15. *Capitalización da renda real ou potencial nas explotacións comerciais, industriais e de servizos en solo rural.*

As explotacións comerciais, industriais e de servizos implantados en solo rural valoraranse mediante a capitalización das rendas de explotación ao tipo de capitalización en solo rural corrixido, segundo o risco de cada actividade. O cálculo realizarase da seguinte maneira:

a) Para os casos en que a renda de explotación ou os fluxos de caixa sexan variables, o valor de capitalización da renda da explotación será:

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

Onde:

V = valor de capitalización, en euros.

R_i = renda anual da explotación, en euros.

r_3 = tipo de capitalización de acordo co artigo 12.

n = número de anos, sendo $n \rightarrow \infty$.

b) Para os casos en que a renda da explotación se produza nun período de tempo limitado, t, e a actividade da explotación non sexa substituíble, o valor de capitalización da renda da explotación será:

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

Onde:

V = valor de capitalización, en euros.

R_i = renda anual da explotación durante os primeiros anos, t, en euros.

r_3 e r_2 = tipos de capitalización de acordo co artigo 12.

V_r = valor das instalacións da explotación no ano t, segundo o establecido no artigo 22, en euros.

R = renda anual da explotación futura, en euros.

Artigo 16. *Capitalización da renda en caso de imposible explotación.*

Cando non exista explotación no solo rural e tampouco poida existir a dita posibilidade, por causa das características naturais do solo no momento da valoración, o valor do ben determinarase capitalizando unha renda teórica, R, equivalente á terceira parte da renda real mínima da terra establecida a partir das distintas estatísticas e estudos publicados por organismos públicos e institucións de acordo co ámbito territorial en que se encontre, segundo a seguinte expresión:

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

Onde:

V = valor do solo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R_0 = renda teórica anual do solo rural en ausencia de explotación, en euros.

r_1 = tipo de capitalización de acordo co artigo 12 deste regulamento.

Artigo 17. *Factor de corrección por localización.*

1. A valoración final do solo deberá ter en conta a localización espacial concreta do inmovible e aplicar, cando corresponda, un factor global de corrección ao valor de capitalización, segundo a seguinte fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Onde:

V_f = valor final do solo, en euros.

V = valor de capitalización da renda da explotación, en euros.

FI = factor global de localización.

2. O factor global de localización deberase obter do produto dos tres factores de corrección que se mencionan a continuación e non poderá ser superior a dous.

- a) Por accesibilidade a núcleos de poboación, u_1 .
- b) Por accesibilidade a centros de actividade económica, u_2 .
- c) Por localización en contornos de singular valor ambiental ou paisaxístico, u_3 .

En todo caso, para os efectos do cálculo do factor global de localización, cando algún dos tres factores de corrección non resulte de aplicación tomará como valor a unidade.

3. O factor de corrección u_1 calcularase aplicando a seguinte expresión.

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

Onde:

P_1 = o número de habitantes dos núcleos de poboación situados a menos de 4 km de distancia medida a voo de paxaro, entendida como a distancia en liña recta medida sobre a proxección nun plano horizontal.

P_2 = o número de habitantes dos núcleos de poboación situados a máis de 4 km e a menos de 40 km de distancia medida a voo de paxaro ou 50 minutos de traxecto utilizando os medios habituais de transporte e en condicións normais.

4. Cando o solo rural que se valore estea próximo a centros de comunicacións e de transporte, pola localización próxima a portos de mar, aeroportos, estacións de ferrocarril e áreas de intermodalidade, así como próximo a grandes complexos urbanizados de uso terciario, produtivo ou comercial relacionados coa actividade que desenvolve a explotación considerada na valoración, o factor de corrección, u_2 , calcularase de acordo coa seguinte expresión:

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

Onde:

d = a distancia quilométrica desde o inmovible obxecto da valoración utilizando as vías de transporte existentes e considerando o traxecto máis favorable. Esta distancia en ningún caso será superior a 60 km.

5. Cando o solo rural que se valore estea localizado en contornos de singular valor ambiental ou paisaxístico resultará de aplicación o factor corrector u_3 , que se calculará de acordo coa seguinte expresión:

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

Onde:

p = coeficiente de ponderación segundo a calidade ambiental ou paisaxística.

t = coeficiente de ponderación segundo o réxime de usos e actividades.

Para os efectos da aplicación do factor corrector u_3 , consideraranse como contornos de singular valor ambiental ou paisaxístico aqueles terreos que polos seus valores ambientais, culturais, históricos, arqueolóxicos, científicos e paisaxísticos sexan obxecto de protección pola lexislación aplicable e, en todo caso, os espazos incluídos na Rede Natura 2000.

O coeficiente de ponderación, p, deberase determinar sobre a base de criterios obxectivos de acordo cos valores recoñecidos aos terreos obxecto da valoración nos instrumentos de ordenación urbanística e territorial ou, se for o caso, nas redes de espazos protexidos. Estará comprendido entre uns valores de 0 e 2, e atenderá aos valores e calidades do contorno, e será maior canto maior sexa a súa calidade ambiental e paisaxística ou os seus valores culturais, históricos, arqueolóxicos e científicos.

O coeficiente de ponderación, t, aplicarase unicamente cando se acredite que, segundo os instrumentos de ordenación territorial e urbanística, nos terreos se permite un réxime de usos e actividades diferentes aos agropecuarios ou forestais que incrementan o valor. Estará comprendido entre uns valores de 0 e 7, e atenderá á influencia do concreto réxime de usos e actividades no incremento do valor do solo sen consideración ningunha das expectativas urbanísticas, e será maior canto maior sexa tal influencia.

Artigo 18. Valoración das edificacións, construcións e instalacións susceptibles de ser desvinculadas do solo rural.

1. A valoración das edificacións, construcións e instalacións que sexan compatibles co uso ou rendemento considerado na valoración do solo e non fosen tidas en conta na dita valoración polo seu carácter de melloras permanentes, entendendo por tales aquelas que non participasen de ningún modo na obtención das rendas consideradas na valoración nin sexan susceptibles de xerar rendas de explotación, realizarase aplicando a seguinte expresión:

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

Onde:

V = valor da edificación, construción ou instalación, en euros.

V_R = valor de reposición bruto, en euros.

V_F = valor da edificación, construción ou instalación ao final da súa vida útil en euros.

β = coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación.

2. O valor de reposición bruto será o resultado de sumar ao valor de mercado dos elementos que integran os custos de execución material da obra na data a que se debe entender referida a valoración os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección das obras e outros gastos necesarios para construír unha edificación, construción ou instalación de similares características utilizando tecnoloxía e materiais de construción actuais.

3. O valor da edificación, construción ou instalación ao final da vida útil determinarase de acordo coas súas características e non poderá ser superior ao 10 por cento do valor de reposición bruto.

4. O coeficiente corrector β , por antigüidade e estado de conservación, será o recollido na táboa que figura no anexo II, cuxo fundamento matemático é a seguinte expresión:

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

Onde:

a = antigüidade.

C = coeficiente corrector segundo o estado de conservación.

Como antigüidade tomarase a porcentaxe transcorrida da vida útil da edificación, construción ou instalación. Para tal efecto, consideraranse os anos completos transcorridos desde a data da súa construción, reconstrución ou rehabilitación integral, ata a data a que se deba entender referida a valoración, e a vida útil establecerase en función das características da edificación, construción ou instalación sen que poida ser superior aos valores establecidos na táboa do anexo III.

Para os efectos da determinación da data de construción, reconstrución ou rehabilitación integral, cando sobre a edificación, construción ou instalación se realizasen obras de reforma ou rehabilitación posteriores á súa data de construción ou implantación, a data de antigüidade de cálculo determinarase de acordo coa seguinte expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Onde:

Fa = data de antigüidade para efectos do cálculo.

Fc = data de construción ou implantación.

Fr = data de reforma ou rehabilitación

i = coeficiente que recolle o tipo de reforma.

O coeficiente i adoptará un valor entre 0 e 1, segundo o grao de reforma ou rehabilitación parcial, en función do custo das obras en relación co total dunha rehabilitación integral.

CAPÍTULO IV

Valoración en situación de solo urbanizado

Artigo 19. *Valoración en situación de solo urbanizado.*

1. Para a valoración en situación de solo urbanizado que non estea edificado, ou en que a edificación existente ou en curso de execución sexa ilegal ou se encuentre en situación de ruína física de acordo co establecido no artigo 5, observarase o disposto no artigo 22, ambos deste regulamento.

2. Para a valoración en situación de solo urbanizado edificado ou en curso de edificación aplicarase o disposto nos artigos 23 e 24 deste regulamento.

3. Para a valoración en situación de solo urbanizado sometido a operacións de reforma ou renovación da urbanización, aplicarase o disposto no artigo 25 deste regulamento.

4. Para a valoración en situación de solo urbanizado sometido a actuacións de dotación aplicarase o disposto no artigo 26 deste regulamento.

5. Para a valoración do solo no desenvolvemento de actuacións de transformación urbanística sometidas ao réxime de equidistribución de beneficios e cargas en que concorran os requisitos previstos na letra a) do número 1 do artigo 21 do texto refundido da Lei de solo observarase o disposto no artigo 27 deste regulamento.

Artigo 20. *Determinación do uso e edificabilidade de referencia do solo urbanizado non edificado para efectos de valoración.*

1. Consideraranse como uso e edificabilidade de referencia os atribuídos á parcela pola ordenación urbanística, incluído, se é o caso, o de vivenda suxeita a algún réxime de protección que permita taxar o seu prezo máximo en venda ou aluguer.

2. Cando se trate de solo urbanizado sometido a actuacións de reforma ou renovación da urbanización, tomarase a edificabilidade media ponderada do ámbito espacial en que se integren.

3. Se os terreos non teñen asignada edificabilidade ou uso privado pola ordenación urbanística, atribuiráselles a edificabilidade media, así definida no artigo seguinte, e o uso maioritario no ámbito espacial homoxéneo en que por usos e tipoloxías a ordenación urbanística os inclúe. Para tales efectos, enténdese por ámbito espacial homoxéneo a zona de solo urbanizado que, de conformidade co correspondente instrumento de ordenación urbanística, dispoña duns concretos parámetros xurídico-urbanísticos que permitan identificala de maneira diferenciada por usos e tipoloxías edificatorias con respecto a outras zonas de solo urbanizado, e que posibilita a aplicación dunha normativa propia para o seu desenvolvemento.

Artigo 21. *Edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo.*

Para os efectos do disposto no número terceiro do artigo anterior, para determinar a edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo aplicarase a seguinte expresión:

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

Onde:

EM = edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.

E_i = edificabilidade asignada a cada parcela i , integrada no ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.

S_i = superficie de solo de cada parcela i , en metros cadrados.

VRS_i = valor de repercusión do solo correspondente ao uso asignado a cada parcela i , en euros por metro cadrado de edificación.

VRS_r = valor de repercusión do solo correspondente ao uso de referencia adoptado pola lexislación urbanística para a comparación co resto de usos, en euros por metro cadrado de edificación.

SA = superficie de solo do ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados.

SD = superficie de solo dotacional público existente no ámbito espacial homoxéneo xa afectado ao seu destino, en metros cadrados.

Artigo 22. *Valoración en situación de solo urbanizado non edificado.*

1. O valor en situación de solo urbanizado non edificado, ou se a edificación existente ou en curso é ilegal ou se encontra en situación de ruína física, obterase aplicando á edificabilidade de referencia determinada segundo o disposto no artigo anterior o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, de acordo coa seguinte expresión:

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

Onde:

VS = valor do solo urbanizado non edificado, en euros por metro cadrado de solo.

E_i = edificabilidade correspondente a cada un dos usos considerados, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.

VRS_i = valor de repercusión do solo de cada un dos usos considerados, en euros por metro cadrado edificable.

2. Os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados a que fai referencia o número anterior determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

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

Onde:

VRS = valor de repercusión do solo en euros por metro cadrado edificable do uso considerado.

Vv = valor en venda do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable.

K = coeficiente que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiamento, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade de promoción inmobiliaria necesaria para a materialización da edificabilidade.

Este coeficiente K, que terá, con carácter xeral, un valor de 1,40, poderá ser reducido ou aumentado de acordo cos seguintes criterios:

a) Poderase reducir ata un mínimo de 1,20 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados á construción de vivendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, vivendas suxeitas a un réxime de protección que fixe valores máximos de venda que se aparten de maneira substancial dos valores medios do mercado residencial, naves industriais ou outras edificacións vinculadas a explotacións económicas, en razón de factores obxectivos que xustifiquen a redución do compoñente de gastos xerais como son a calidade e a tipoloxía edificatoria, así como unha menor dinámica do mercado inmobiliario na zona.

b) Poderase aumentar ata un máximo de 1,50 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados a promocións que, en razón de factores obxectivos como poden ser a extraordinaria localización, a forte dinámica inmobiliaria, a alta calidade da tipoloxía edificatoria, o prazo previsto de comercialización, o risco previsible ou outras características da promoción, xustifiquen a aplicación dun maior compoñente de gastos xerais.

Vc = valor da construción en euros por metro cadrado edificable do uso considerado. Será o resultado de sumar os custos de execución material da obra, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección das obras e outros gastos necesarios para a construción do inmovible.

Todos os valores deberán estar referidos á data que corresponda segundo o obxecto da valoración nos termos establecidos no número 2 do artigo 21 do texto refundido da Lei de solo.

3. En caso de parcelas que non se encontren completamente urbanizadas ou que teñan pendente o levantamento de cargas ou o cumprimento de deberes para poder realizar a edificabilidade prevista, descontaranse do valor do solo determinado segundo o

número 1 anterior a totalidade dos custos e gastos pendentes, así como o beneficio empresarial derivado da promoción, de acordo coa seguinte expresión:

$$V_{so} = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Onde:

V_{So} = valor do solo descontados os deberes e cargas pendentes, en euros.

VS = valor do solo urbanizado non edificado, en euros.

G = custos de urbanización pendentes de materialización e outros deberes e cargas pendentes, en euros.

TLR = taxa libre de risco en tanto por un.

PR = prima de risco en tanto por un.

A taxa libre de risco, para os efectos de determinar o beneficio da promoción neste regulamento, será a última referencia publicada polo Banco de España do rendemento interno no mercado secundario da débeda pública de prazo entre dous e seis anos. En canto á prima de risco, para os efectos de determinar o beneficio da promoción neste regulamento, fixarase en función dos usos e tipoloxías correspondentes atribuídos pola ordenación urbanística, tomando como referencia as porcentaxes establecidas no cadro do anexo IV deste regulamento en función do tipo de inmovible sen que poida ser superior á porcentaxe que se determine para o coeficiente corrector K establecido no número 2 anterior, incluída a propia prima de risco como sumando da totalidade dos gastos xerais.

4. A aplicación do método residual establecido nos números anteriores non considerará outros parámetros económicos que os que se poidan deducir da situación no momento da taxación. En ningún caso se considerarán as expectativas de plusvalías ou alteracións de valor que se poidan producir no futuro.

Artigo 23. *Valoración en situación de solo urbanizado edificado ou en curso de edificación.*

Cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor da taxación será o superior dos seguintes:

a) O determinado pola taxación conxunta do solo e da edificación existente que se axuste á legalidade segundo o establecido no artigo 5 deste regulamento, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou á construción xa realizada, de acordo co artigo 24 deste regulamento.

b) O determinado polo método residual, regulado no artigo 22 deste regulamento, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou da construción xa realizada.

Artigo 24. *Taxación conxunta do solo e a edificación polo método de comparación.*

1. Cando exista un conxunto estatisticamente significativo de transaccións reais ou de ofertas cuxo número sexa igual ou superior a seis mostras comparables, a determinación do valor do inmovible por taxación conxunta, establecida na letra a) do artigo anterior, realizarase polo método de comparación de mercado segundo o disposto a continuación:

A selección de comparables, que terá como obxectivo a identificación de testemuñas que permitan a determinación do valor, levarase a cabo cun grao de certeza suficiente para establecer o valor de substitución no mercado do inmovible obxecto de valoración. Para tal efecto, na selección dos comparables deberanse ter en conta as seguintes condicións de semellanza ou equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.

- c) Configuración xeométrica da parcela.
- d) Tipoloxía e parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüidade e estado de conservación.
- g) Calidade da edificación.
- h) Gravames ou cargas que condicionen o valor atribuíble ao dereito de propiedade.
- i) Data de toma de datos do comparable.

Cando no conxunto de comparables seleccionados se aprecien diferenzas substanciais entre os prezos de oferta e os valores reais de mercado, poderase aplicar un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 e 1, sempre que esta circunstancia quede debidamente xustificada na valoración.

Nos casos en que non se poida aplicar entre as condicións de semellanza ou equivalencia básica a localización, en razón do uso e destino específicos do inmovible, poderanse utilizar na valoración, para a obtención dunha mostra estatisticamente significativa, comparables sobre a base doutros criterios de identidade de razón expresa e debidamente xustificadas.

2. Naqueles casos en que non existan suficientes comparables que satisfagan a totalidade das condicións de semellanza ou equivalencia básica establecidas no punto anterior, poderanse utilizar técnicas de homoxeneización de prezos que consideren, ademais dos atributos relativos á localización e demais condicións de semellanza ou equivalencia básica mencionadas, outras circunstancias que, de maneira debidamente xustificada, poidan producir diferenzas significativas de valor.

Para realizar a homoxeneización por antigüidade e estado de conservación utilizaranse os coeficientes correctores establecidos na táboa do anexo II deste regulamento, aplicados en proporción ao peso correspondente do valor da construción respecto ao valor en venda do produto inmobiliario considerado, de acordo coa seguinte expresión:

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

Onde:

Vv' = valor en venda do inmovible homoxeneizado por antigüidade e estado de conservación, en euros por metro cadrado.

Vv = valor en venda do inmovible, en euros por metro cadrado.

F = factor de relación do valor estimado das construcións, respecto ao valor total da propiedade característico da zona, expresado en tanto por un.

β = coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación do inmovible obxecto de valoración.

β_i = coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación da mostra.

Para os efectos da determinación do coeficiente β seguiranse os criterios establecidos no número 4 do artigo 18 deste regulamento.

3. Tanto a selección de comparables como a homoxeneización dos prezos e a súa consideración na estimación do valor de mercado deberanse xustificar, expresamente, sobre a base de criterios obxectivos e racionais. Para tales efectos, darase prioridade ás valoracións determinadas en procesos estatísticos respecto ás estimacións baseadas na experiencia dos taxadores.

Os informes técnicos de valoración deberán incluír a documentación relativa á selección dos comparables, así como os criterios de homoxeneización utilizados para a súa corrección. Esta información deberá ser o suficientemente precisa para poder xustificar, de forma independente, os valores estimados de mercado determinados nas taxacións que, se for o caso, fosen realizadas polas partes.

4. O valor final do inmovible determinarase a partir dos valores en venda, corrixidos ou homoxeneizados, se for o caso, de acordo co establecido neste artigo.

Artigo 25. Valoración en situación de solo urbanizado sometido a operacións de reforma ou renovación da urbanización.

O valor do solo urbanizado sometido a operacións de reforma ou renovación da urbanización determinarase de acordo co establecido no artigo 22 deste regulamento se o solo non se encontra edificado ou se a edificación existente ou en curso de execución é ilegal ou se encontra en situación de ruína física, e de acordo co artigo 23 deste regulamento se o solo se encontra edificado ou en curso de edificación. Neste sentido, o método residual a que se refiren os artigos citados considerará exclusivamente os usos e edificabilidades atribuídos pola ordenación na súa situación de orixe, tal e como se define no número 2 do artigo 20 deste regulamento.

Os incrementos de valor do solo urbanizado que, se for o caso, sexan consecuencia das actuacións de reforma ou renovación da urbanización, resultantes da ordenación urbana, non formarán parte do contido económico do dereito de propiedade, por non teren sido patrimonializados e estar condicionada a súa materialización ao exercicio da acción urbanizadora.

No suposto de que as actuacións de reforma ou renovación da urbanización resultantes da ordenación urbana xeren decrecementos de valor en relación á situación de orixe, eses decrecementos tan só serán obxecto de indemnización se a alteración da ordenación urbanística que os orixina se produce nos termos recollidos na letra a) do artigo 35 do texto refundido da Lei de solo.

Artigo 26. Valoración en situación de solo urbanizado sometido a actuacións de dotación.

O valor das parcelas de solo urbanizado sometido a actuacións de dotación determinarase mediante a aplicación dos valores de repercusión de solo correspondentes aos usos e edificabilidades establecidas no artigo 20.

Artigo 27. Valoración do solo en réxime de equidistribución de beneficios e cargas.

1. Na execución de actuacións de transformación urbanística en que os propietarios exercen a facultade de participar en réxime de equitativa distribución de beneficios e cargas, e salvo existencia de acordo específico suscrito pola totalidade destes coa finalidade de ponderar as propiedades afectadas entre si ou, se for o caso, coas achegas do promotor da actuación ou da administración actuante, o solo taxarase polo valor que lles correspondería rematada a execución, nos termos establecidos no artigo 22 deste regulamento.

2. No caso de que algún propietario non poida exercer a facultade de participar por causa da insuficiencia dos dereitos achegados para recibir unha parcela edificable resultante da actuación, o seu solo taxarase polo valor establecido no número anterior, descontados os gastos de urbanización non realizados e incrementados na taxa libre de risco e a prima de risco correspondentes aos ditos gastos, conforme o número 3 do artigo 22 deste regulamento.

CAPÍTULO V

Indemnizacións e gastos de urbanización

Artigo 28. Indemnización da facultade de participar en actuacións de nova urbanización.

1. A indemnización da facultade de participar en actuacións de urbanización que proceda de conformidade co disposto no artigo 25.1 do texto refundido da Lei de solo determinarase aplicando a porcentaxe que a lexislación sobre ordenación territorial e

urbanística determine para a participación da comunidade nas plusvalías urbanísticas en función do tipo de actuación de que se trate, do modo seguinte:

- a) Cando se impida o exercicio da facultade, sobre a diferenza entre o valor do solo determinado polo procedemento establecido para a valoración en solo rural e o que lle corresponda unha vez urbanizado e libre de cargas.
- b) Cando se alteren as condicións de exercicio da facultade por modificación dos usos do solo ou a redución da edificabilidade, exclusivamente, sobre a diminución que correspondería ao solo, unha vez urbanizado e libre de cargas.

2. Nos supostos de expropiación, venda e substitución forzosas non procederá a indemnización de conformidade co disposto no número anterior, cando non se impida o exercicio da facultade a que se refire a letra a), e entenderase que así ocorre nos supostos de renuncia voluntaria do propietario a participar no proceso de urbanización, adoptada coas formalidades requiridas pola lexislación urbanística aplicable, ou cando a iniciativa da actuación de urbanización partise de quen non é o propietario dos terreos.

Artigo 29. Indemnización da iniciativa e promoción de actuacións de urbanización ou de edificación.

1. A indemnización pola iniciativa e promoción das actuacións de urbanización e edificación que proceda de conformidade co disposto no artigo 26.1 do texto refundido da Lei de solo determinarase pola suma dos seguintes custos:

- a) Os custos dos proxectos técnicos de ordenación e execución que, se for o caso, se elaborasen.
- b) Os custos relativos á constitución da operación financeira, de xestión e promoción.
- c) Os custos correspondentes ás obras preparatorias que, se for o caso, se acometesen con anterioridade ao inicio das actuacións.
- d) As indemnizacións pagadas.
- e) Os tributos relacionados coas ditas actuacións.

Consideraranse todos estes custos sempre que sexan necesarios para lexitimar o desenvolvemento da actuación, se xustifiquen expresamente e se cuantifiquen de maneira obxectiva, incrementados todos eles na taxa libre de risco e a prima de risco correspondentes, conforme o establecido no número 3 do artigo 22 deste regulamento. En calquera caso, a suma de todos estes custos non poderá superar o resultado de multiplicar o coeficiente K polo valor da construción, V_c , definidos no número 2 do artigo 22 deste regulamento.

2. A indemnización pola iniciativa e promoción das actuacións de urbanización e edificación que proceda de conformidade co disposto no artigo 26.2 do texto refundido da Lei de solo determinarase polo maior dos valores resultantes seguintes:

- a) O valor da indemnización da facultade de participar en actuacións de nova urbanización establecida no artigo 28 deste regulamento.
- b) O valor da indemnización prevista no número 1.
- c) O valor da actuación calculado en proporción ao seu grao de execución.

3. O valor da actuación calculado en proporción ao seu grao de execución a que se refire a letra c) do número 2 deste artigo determinarase de acordo coas seguintes regras:

- a) O grao de execución da actuación ponderarase cun coeficiente entre 0 e 1, en función da proporción dos custos de construción por contrata da obra executada, segundo certificación expedida pola dirección facultativa, con relación á previsión total destes.
- b) Cando a disposición, acto ou feito que motiva a valoración impida o remate da actuación, o coeficiente anterior multiplicarase pola diferenza existente entre o valor do solo na súa situación de orixe e o valor que lle correspondería de estar rematada a actuación.

A situación de orixe correspóndese coa do solo rural para o caso de actuacións de nova urbanización ou coa determinada no artigo 25 deste regulamento para o suposto de actuacións de reforma, renovación urbana ou edificación en solo urbanizado.

c) Cando a disposición, acto ou feito que motiva a valoración só altere as condicións de execución da actuación sen impedir o seu remate, o coeficiente determinado na letra a) anterior multiplicarase pola diminución provocada no valor do solo con referencia ao que lle correspondería de se culminar esta.

ANEXO I

Coeficientes correctores do tipo de capitalización en explotacións agropecuarias e forestais

Tipo de cultivo ou aproveitamento	Coeficiente corrector
Terras labor secaño e explotacións cinexéticas extensivas	0,49
Terras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre.	0,78
Cultivos protexidos regadío	0,78
Froiteiras cítricas	0,61
Froiteiras non cítricas	0,72
Viña	0,59
Oliveiral.	0,43
Bananal	0,75
Prados naturais secaño	0,39
Prados naturais regadío	0,39
Pasteiros.	0,51
Outras explotacións agropecuarias	0,64
Explotacións forestais.	0,58

ANEXO II

Coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüidade					antigüidade				
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					

O estado de conservación das edificacións, construcións e instalacións determinarase de acordo cos seguintes criterios:

- Normal: cando, malia a súa idade, calquera que for esta, non necesiten reparacións importantes.
- Regular: cando presenten defectos permanentes, sen que comprometan as normais condicións de habitabilidade e estabilidade.
- Deficiente: cando precisen reparacións de relativa importancia e se comprometan as normais condicións de habitabilidade e estabilidade.
- Ruinoso: cando se trate de edificacións, construcións ou instalacións manifestamente inhabitables ou declaradas legalmente en ruína.

ANEXO III

Vida útil máxima de edificacións, construcións e instalacións

	vida útil máxima (anos)
Edificacións e construcións:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas e administrativos	75
Edificios comerciais e de servizos	50
Edificios industriais e almacéns	35
Casetas, pendellos, alpendres, barracóns e similares de construción liviá fixa	30
Vías, patios pavimentados, aparcadoiros ao aire libre e similares	40
Pozos	75
Infraestruturas de transporte sobre raís, carrís e cable	50
Parques	20
Valado:	
Madeira	10
Arame	20
Outros	40
Instalacións:	
Instalacións eléctricas	25
Instalacións de almacenamento, tratamento e distribución de fluídos	35
Outras instalacións	20

ANEXO IV

Primas de risco

Para a determinación das primas de risco a que se refire o número 4 do artigo 22 deste regulamento utilizaranse como referencia as seguintes porcentaxes en función do tipo de inmovible:

Tipo de inmovible	Porcentaxe
Edificio de uso residencial (primeira residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciais	12
Edificios industriais	14
Prazas de aparcadoiro	9
Hoteis	11
Residencias de estudantes e da terceira idade	12
Outros	12

No caso de edificios destinados a varios usos, a prima de risco de referencia obterase ponderando as primas de risco sinaladas anteriormente en función da superficie destinada a cada un dos usos.