

## Entra en vigor el Reglamento sobre valoración inmobiliaria de la Ley del Suelo

El nuevo Reglamento de desarrollo de Ley del Suelo, relativo a la "valoración inmobiliaria", entró en vigor el pasado día 10 de noviembre, al día siguiente de su publicación en el [BOE](#).

El Reglamento nace con la intención de "mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, prácticas especulativas que, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios", según explica el [Real Decreto](#) por el que se aprueba el nuevo desarrollo normativo.

El nuevo desarrollo normativo se encarga, entre otras cosas, de dos aspectos regulados por el texto refundido de la Ley de Suelo, "cuya novedad está produciendo en la práctica problemas de interpretación y aplicación", según reconoce el propio Real Decreto. Se trata del suelo en situación de urbanizado, "cuyo acotamiento con determinados elementos se entiende necesario", y la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación.

El Reglamento se detiene también especialmente en los temas relativos al suelo rural. Siguiendo las directrices marcadas por el texto refundido de la Ley de Suelo, los conceptos que maneja para la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, se orientan a la necesidad de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación por otro similar en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad.

Para la valoración de inmuebles en situación básica de suelo urbanizado, tal y como se venía haciendo en legislaciones anteriores, se han utilizado criterios basados en información del mercado, acomodados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares, si bien, en esta ocasión y con objeto de alcanzar una mayor precisión metodológica, se han pormenorizado los criterios para las distintas situaciones en las que se puede encontrar el suelo.

El Reglamento también aborda las indemnizaciones y gastos de urbanización y desarrolla lo establecido a este respecto en [el texto refundido de la Ley de Suelo](#), de 2008.

**Noticia publicada en** <http://www.arquitectura-tecnica.com/NOT57.htm>

