

Artículo 12. *Tipos de capitalización.*

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general,  $r_1$ , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización,  $r_2$ , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general  $r_1$  por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización,  $r_3$ , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización  $r_1$  por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general  $r_1$ , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

2. En caso de que, por aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior, deban utilizarse diferentes tipos de capitalización como consecuencia del desarrollo en el suelo rural, de dos o más actividades de las comprendidas en el artículo 10 de este Reglamento, se procederá de la forma siguiente:

a) Cuando tanto los ingresos como los costes correspondientes a cada actividad sean susceptibles de separarse, se aplicará como tipo de capitalización el correspondiente a cada actividad de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior sobre cada una de las rentas imputables a tales actividades, debiendo sumarse los valores resultantes.

b) Cuando los ingresos o los costes correspondientes a cada actividad no sean susceptibles de separarse, se aplicará sobre la renta del conjunto de las actividades desarrolladas en el suelo rural, un tipo de capitalización ponderado en razón de los costes o los ingresos imputables a cada actividad o, en su defecto, un tipo de capitalización ponderado en razón de la participación de las distintas actividades en la obtención de la renta.

Artículo 13. *Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.*

La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización,  $V$ , será el resultado de dividir la renta constante,  $R$ , calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización,  $r_2$ .

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización,  $V$ , será:

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

Donde:

$V$  = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

$R_1, R_2, \dots, R_n$  = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

$r_2$  = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

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

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración  $k$ , y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización,  $V$ , será:

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

d) Cuando las rentas sean variables en los primeros años,  $h$ , y se mantengan constantes en el resto de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización,  $V$ , será:

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

e) Cuando las rentas sean variables en los primeros años,  $l$ , y evolucionen de acuerdo a ciclos productivos periódicos de duración,  $k$ , el valor de capitalización,  $V$ , será:

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

f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en las letras a) y c) de este artículo.

g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

#### Artículo 14. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones extractivas.

Las explotaciones extractivas se valorarán de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Cuando se conozcan las reservas del recurso extraíble y un ritmo de extracción anual,  $q_1$ , el valor de capitalización de la renta de explotación se calculará mediante la expresión:

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

Siendo:

$V$  = Valor de capitalización, en euros.

$R_1$  = Canon de extracción anual, en euros.

$R$  = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.

$r_3$  y  $r_2$  = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

$h$  = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso,  $Q$ , entre la extracción anual,  $q_1$ . Es decir:

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