

## **Valoración del Suelo: El valor de situación y la calificación urbanística**

Al relacionar las características de los bienes inmuebles en el Capítulo 1, citábamos entre las extrínsecas dos muy importantes: la localización-situación y la calificación urbanística que son muy diferentes: la situación es una característica objetiva que no puede modificarse, la situación es un **hecho**. Por el contrario la calificación urbanística es subjetiva puede cambiarse, es un **derecho**.

Sin embargo, la relación entre ambas es muy grande: de una determinada situación de **hecho** se deriva su posterior calificación urbanística, el **derecho**. La lógica urbanística, económica y **social**, hace que exista una relación entre la situación de un suelo y su calificación urbanística. Si una determinada calificación urbanística implica una expectativa económica inmediata, una determinada situación también implica una expectativa que puede ser urbanística o no. La calificación genera expectativas económicas reales, la situación implica expectativas económicas potenciales que se materializan con el Acto Administrativo de la Calificación. El valor de situación implica por tanto expectativas potenciales, no necesariamente urbanísticas.

Un "sistema de evaluación del Suelo" teniendo en cuenta "la aptitud del Suelo" (urbanística o agrícola) y el "potencial productivo" del Suelo reconoce la mejor capacidad potencial de un Suelo, facilita la valoración catastral y es base para otras aplicaciones como las fiscales y expropiatorias.

La valoración catastral del Suelo rústico es la asignatura pendiente de la Administración Pública desde 1988. Un nuevo "sistema de evaluación" del Suelo teniendo en cuenta su aptitud y potencial es la solución adecuada.