

# Desarrollo del Reglamento de la Ley de Suelo

Conozca de primera mano cómo se va a aplicar el nuevo sistema de valoraciones inmobiliarias



Madrid, 1 de junio de 2011  
Auditorio Unidad Editorial

## Desarrollo del Reglamento de la Ley de Suelo

Estimado amigo,

Con la salida a la luz del documento que desarrolla el Reglamento de la Ley de Suelo podemos percibir que lo que se busca primordialmente es solventar el problema de la especulación tan presente en nuestro país desde hace varios años. Con ello se pretende a su vez llenar de transparencia el mercado del suelo y hacerlo más eficiente.

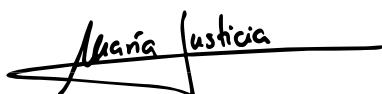
El Ministerio de Fomento ha rectificado del anteproyecto la parte dedicada al Registro de la propiedad alegando que se podían colar infracciones urbanísticas, por lo que en este momento el eje principal del Reglamento es el sistema de valoraciones, que permite aplicar métodos y normas de valoración más precisos de forma más técnica.

Se pretende promover una transformación real del modelo de crecimiento urbano, y así definitivamente superar la etapa de desregulación en la que la tensión que existía por la especulación sobre el suelo llevó al precio medio de la vivienda por metro cuadrado a duplicarse en nuestro país, haciendo imposible el acceso a una vivienda a la mayoría de los ciudadanos.

**Unidad Editorial Conferencias y Formación**, consciente de la importancia que tiene saber cómo van a influir estos nuevos criterios de valoración de los suelos organiza el próximo **1 de junio**, la Conferencia "**Desarrollo del Reglamento de la Ley de Suelo**", donde se darán cita los máximos representantes del sector y donde podrá conocer:

- >> Oportunidades que va a crear este desarrollo
- >> Cómo va a afectar a los convenios urbanísticos
- >> Valoración del suelo urbanizado y rural
- >> Indemnizaciones por pérdida de facultades urbanísticas
- >> Cómo afecta a la tasación de terrenos y edificaciones
- >> Incidencias del Reglamento en la construcción de viviendas VPO, libres y en alquiler
- >> Incidencias del nuevo sistema de valoraciones en el portfolio de las entidades financieras

En la seguridad de que este Encuentro sea de su interés, reciba un cordial saludo,



**María Justicia**  
Directora de Programas  
UNIDAD EDITORIAL CONFERENCIAS Y FORMACIÓN

Patrocina: **tinsa**

Tinsa es una compañía **multinacional** especializada en servicios de valoración, análisis y asesoramiento inmobiliario. Su actividad se inicia en España en el año 1985 y desde entonces ha venido consolidando su posición de liderazgo año a año por cobertura geográfica del trabajo realizado, volumen, especialización y reconocimiento.

Durante el año 2010 ha realizado más de 300.000 valoraciones de inmuebles, distribuidas en 26 países, trabajando para más de 200 Entidades Financieras y más de 1.500 clientes institucionales de todo tipo.

Tinsa cuenta con oficinas permanentes en 8 países: España, Francia, Portugal, Argentina, Chile, Perú, México y Estados Unidos, contando con una amplia red de colaboradores que extienden su ámbito de actuación principalmente a **Europa y todo el Continente Americano**. En España cuenta con 32 delegaciones.

El proceso de internacionalización de la compañía ha hecho de Tinsa una **multinacional de la valoración inmobiliaria**. El crecimiento de la compañía no sólo viene reflejado por su expansión geográfica, sino por la posibilidad **de realizar valoraciones en cualquier mercado y para cualquier finalidad**. Dentro de este concepto, las valoraciones inmobiliarias en Tinsa se realizan siguiendo las normas internacionales comúnmente utilizadas: Normas internacionales de valoración (IVS-2008), EVS Normas Europeas de Valoración (Tegova), normativa RICS o normativa del Appraisal Institute.

El conocimiento del mercado local y global que proporciona la actividad de valoración de la compañía, le permite ofrecer **servicios de consultoría y asesoramiento inmobiliario** en los mercados en que opera. Los mismos están orientados a ofrecer soluciones globales al cliente, manteniendo la estricta calidad que emana de nuestros servicios, abarcando todo el ciclo de vida del producto inmobiliario.

Para más información, visite nuestra página web: [www.tinsa.com](http://www.tinsa.com)

# Agenda

8.30 Recepción de los asistentes y entrega de la documentación

9.00 Saludo y bienvenida:

D. Luis Martín de Ciria  
Responsable y Jefe de Sección  
SU VIVIENDA

Preside y modera la mañana:

D. Luis Corral Juan  
Primer Vicepresidente  
Consejo Superior de los Colegios  
de Arquitectos de España (CSCAE)

9.15 **Apertura de Honor:**

D. Félix Arias Goytre  
Director General de Suelo y Políticas Urbanas  
MINISTERIO DE FOMENTO

## EL NUEVO REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY DE SUELO ESTATAL

9.45 **Contenido y oportunidad**

La Disposición final segunda del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, autorizó al Gobierno para proceder, en el ámbito de sus atribuciones, al desarrollo de la citada Ley. En cumplimiento de dicho mandato, y teniendo en cuenta la competencia exclusiva del Estado para regular las materias objeto de dicho Reglamento, se ha elaborado la propuesta de este Anteproyecto.

- » Novedades y principales medidas que aporta este Reglamento con respecto a la antigua Ley
- » Diferencias relativas al texto refundido de 2008
- » Conceptos generales para la realización de las valoraciones
- » Adaptación de la legislación
- » ¿Se garantiza una buena gestión del Suelo?
- » ¿Invade competencias autonómicas?

Dña. María Dolores Aguado  
Subdirectora General de Política de Suelo  
MINISTERIO DE FOMENTO

10.15 Coloquio y preguntas

10.30 **Los convenios urbanísticos en el reglamento**

El Reglamento va a precisar los supuestos de exclusión de los convenios que estableció el TRLS 2008. Esta nueva regulación servirá para despejar algunas de las dudas que hoy se plantean sobre la validez de los convenios pero otras subsisten e incluso se incrementan. La CAM ha prohibido en 2007 los convenios sobre planeamiento.

- » Valoración de su utilidad
- » Legalidad
- » El régimen jurídico de los acuerdos

D. Pedro García Capdepón  
Socio Director Departamento Derecho  
Administrativo y Urbanístico  
GARRIGUES

11.00 Coloquio y preguntas

11.15 Café

## EJE PRINCIPAL DEL REGLAMENTO: RÉGIMEN DE VALORACIONES

11.45 **Valoración del suelo “urbanizado”**

Los correspondientes métodos valorativos se desarrollan siguiendo las directrices marcadas por la Ley, que 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. A tal efecto, para valorar inmuebles en situación básica de suelo urbanizado, se han seguido criterios basados en información del mercado acomodados al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares. Se persigue fomentar la seguridad jurídica en las valoraciones y evitar la especulación inmobiliaria.

- » Características que debe disponer el suelo para su consideración como Urbanizado a efectos de su valoración
- » Comparación con el régimen de valoraciones anterior
- » Métodos de valoración aplicables a:
  - Solares
  - Unidades de Ejecución Urbanizadora
  - Áreas de Reforma Interior

- Actuaciones de Dotación comprendidas en la “ciudad consolidada”
- Valoración del Rural-Urbanizable

D. Gerardo Roger Fernández  
 Profesor de Urbanismo  
 Miembro del Instituto Pascual Madoz  
 UNIVERSIDAD CARLOS III  
 Miembro de la Comisión Redactora de la Ley de Suelo 8/2007 y del Reglamento

#### 12.15 Coloquio y preguntas

#### 12.30 Valoración del suelo “rural”

En relación con la valoración en situación básica de rural, por tratarse de un mercado menos concurrente y más opaco, se desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural, nuevamente sin tener en cuenta expectativas urbanísticas.

- » Valoración Agraria y Valoración Rural en la Ley del Suelo
- » Valoración de explotaciones
- » Renta real y renta potencial
- » Tipos de explotaciones en suelo rural
- » Capitalización de la renta real o renta potencial
- » El coeficiente de Ubicación
- » Valoración de construcciones e instalaciones no vinculadas a la explotación
- » Valoración de árboles singulares
- » Valoración del suelo rural en ausencia de explotación y por expropiación parcial

D. Vicente Caballer  
 Catedrático  
 Universidad Politécnica de Valencia  
 Miembro de la Comisión Redactora

#### 13.00 Coloquio y preguntas

#### 13.15 Indemnizaciones por pérdida de facultades urbanísticas y otros supuestos indemnizatorios

- » Indemnización por pérdida de la facultad de participación en actuaciones de nueva urbanización

- Requisitos
- ¿Cómo se procede?
- » Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación
  - ¿Cómo se determina?
  - Reglas a seguir
- » Otros supuestos indemnizatorios

D. José Manuel Merelo Abela  
 Abogado Urbanista  
 Miembro de la Comisión Redactora de la Ley de Suelo de 1990 y 1992

#### 13.45 Coloquio y preguntas

#### 14.00 Almuerzo

Preside y modera la tarde:

D. Pedro García Capdepón  
 Socio Director Departamento Derecho Administrativo y Urbanístico  
 GARRIGUES

#### 16.00 La tasación de terrenos y edificaciones

##### > El crédito inmobiliario

En millones de euros.

Viviendas	108.713
Suelo	143.660
Otros activos inmobiliarios	70.447
<b>TOTAL</b>	<b>322.820</b>

Expansión 09/12/10

Desde el nuevo desarrollo que se ha realizado del Reglamento de la Ley de Suelo las tasadoras nos muestran qué cambios han surgido, cómo se tasaban anteriormente los terrenos y cómo se está haciendo ahora.

- » Influencia del Reglamento de Ley de Suelo en la valoración hipotecaria

»La valoración hipotecaria después del la Orden EHA 564/2008

D. José Vicente Rubio Gómez-Acebo  
Director de Formación y Especialista  
en Valoraciones de Suelo  
TINSA

17.00 Coloquio y preguntas

## 17.15 Incidencia del nuevo Reglamento de la Ley de Suelo en la construcción de viviendas VPO, libres y en alquiler

Desde el Ministerio de Fomento se está planteando la idea de lanzar un Plan de concesiones de viviendas en alquiler, donde el Estado gestionaría las mismas y como consecuencia los promotores no tendrían que comprar suelo, sino que construirían las viviendas y la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) explotaría los arrendamientos durante un período de tiempo entre 10 y 25 años.

9 de diciembre de 2010, Expansión

Existe un nuevo descenso del precio de la vivienda libre, del 2,2% interanual. En el tercer trimestre de 2010 se vendió un 56% menos de viviendas libres nuevas que en el mismo periodo en 2009. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE) el 86,3% de las compraventas corresponde a fincas urbanas y el 13,7% a fincas rústicas. En el mes de octubre de 2010 el 88,0% de las viviendas transmitidas por compraventa son libres y el 12,0% protegidas.

D. Julio César Tejedor Bielsa  
Director General de Vivienda  
y Rehabilitación  
GOBIERNO DE ARAGÓN

D. Venancio Gutiérrez Colomina  
Secretario General  
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

18.15 Coloquio y preguntas

## 18.30 Incidencia del nuevo sistema de valoraciones en el porfolio inmobiliario de las Entidades Financieras

Según el Ministerio de Fomento, el precio del metro cuadrado cayó en el tercer trimestre de 2011 un 19,7% interanual, al situarse en 190,8 €, la mayor caída registrada en toda la serie histórica de esta estadística, que se remonta a 2005.

17 de diciembre de 2010, Expansión

En estos momentos de crisis por los que atraviesa nuestro país respecto al contenido económico, los Bancos y Cajas de Ahorros pretenden gestionar el activo mayoritario que poseen, el suelo, de una forma eficiente. Dado el tiempo que van a permanecer en la cartera de la Entidad financiera, es conveniente que no pierdan valor o incluso que lo ganen.

¿Es un objetivo prioritario maximizar el valor de los activos que gestiona la entidad y dotar de calidad y exclusividad a los proyectos que promueve y desarrolla? Para lograrlo se deben seguir unas pautas valorativas de los activos.

- » ¿Cómo maximizar el valor del suelo como activo principal de las Entidades Financieras?
- » Análisis previo de la Cartera de Activos de la Entidad Financiera
- » Clasificación de los activos
- » Definición del plan de actuación: objetivos y análisis de los recursos
- » Gestión y ejecución
- » Influencia del Reglamento a la hora de gestionar el suelo

D. Joaquim Riera Canchal  
Director Servicios Jurídicos  
CATALUNYA CAIXA INMOBILIARIA

19.00 Coloquio y preguntas

19.15 Fin de la jornada

## Organiza:

Unidad Editorial Conferencias y Formación  
Avda. de San Luis, 25-27. 28033 Madrid  
Tel.: 902 99 62 00 • Fax: 91 443 69 95  
infoconferencias@unidadeditorial.es

Síganos y plantee sus  
cuestiones en nuestros  
canales 2.0



Colabora:



## III ENCUENTRO Desarrollo del Reglamento de la Ley de Suelo

Precio por inscrito:

**1.150 € + 18% IVA**



\* Oferta no acumulable a otras promociones en vigor

## Fecha y lugar de celebración

Madrid, 1 de junio de 2011

Auditorio Unidad Editorial  
Avda. de San Luis, 25-27. 28033 Madrid

Tel. Unidad Editorial 902 99 62 00



### Hoteles recomendados

- Hotel Nuevo Madrid**  
C/ Bausá, 27. Tif. 91 298 26 00. Distancia a la Sede de Unidad Editorial 1,8 km-6 minutos
- Hotel Confortel Pío XII**  
Avda. Pío XII, 77. Tif. 91 387 62 00. Distancia a la Sede de Unidad Editorial 4,1 km-9 minutos

### Cancelaciones

- Si usted no puede asistir, tiene la opción de que un sustituto venga en su lugar, comunicándonos sus datos al menos 24h antes de la Conferencia.
- Para cancelar su asistencia envíenos un e-mail al menos 24h antes de la Conferencia a [atclienteconferencias@unidadeditorial.es](mailto:atclienteconferencias@unidadeditorial.es). En este caso será retenido un 10% en concepto de gastos administrativos.
- En caso de no cancelar la inscripción o hacerlo en menos de 24h, no será reembolsado el importe de la conferencia.

### Ventajas fiscales asociadas a esta Conferencia

La cuota de inscripción de esta Conferencia constituye un gasto fiscalmente deducible tanto para empresas, Impuesto sobre Sociedades, como para profesionales, en el cálculo del rendimiento neto de actividades económicas, IRPF. Al mismo tiempo, puede beneficiarse de una deducción en la cuota íntegra de ambos impuestos, por el 5% de su importe.



### Transportista Oficial

TRANSPORTISTA OFICIAL

#### Para Asistentes, Comité Organizador y Ponentes Invitados:

Para vuelos **Nacionales, Europeos e Intercontinentales** destino final el lugar donde se celebre el Evento y v.v. (OW y/o RT):

- 45% de descuento sobre tarifas completas en **Business**
- 50% de descuento sobre tarifas completas en **Turista**

#### Para vuelos directos, operados por AIR NOSTRUM (IB-8000):

- 30% de descuento sobre tarifas completas **Business y Turista**

### Hoteles colaboradores Indique su asistencia a este evento para formalizar su reserva



**Hotel NH Abascal**  
Teléfono de Reservas: 91 441 00 15  
Consulte precio especial



**Hotel InterContinental Madrid**  
Teléfono de Reservas: 91 700 73 00  
Consulte precio especial



**Hotel Petit Palace Embassy**  
Teléfono de Reservas: 91 431 30 60  
Consulte precio especial

## Cómo inscribirse

- Entre en [www.conferenciasyformacion.com](http://www.conferenciasyformacion.com)
- Regístrese como usuario
- Seleccione la conferencia a la que desea asistir y pulse "inscríbese ahora"
- Indique el número de inscripciones y pulse "actualizar total" y a continuación "comprar"
- Compruebe que sus datos están correctos y pulse "enviar"
- Elija forma de pago:  Tarjeta VISA  Transferencia
- Recibirá automáticamente confirmación de su inscripción vía e-mail

conferencias **15** Aniversario  
y formación.com

C\_LEYSUELO11\_www