



Universidad  
Politécnica  
de Cartagena

# Planificación y Gestión Territorial



**Titulación: Máster Universitario en Ingeniería Caminos, Canales y Puertos**



Universidad  
Politécnica  
de Cartagena

# BLOQUE III – INTRODUCCION A LAS TASACIONES Y VALORACIONES DEL SUELO

## CAPITULO I – EL MERCADO DEL SUELO



# Índice

- 1. CARACTERISTICAS DEL MERCADO DEL SUELO**
- 2. MERCADO DEL SUELO vs MERCADO INMOBILIARIO**
- 3. CONFORMACION DEL PRECIO DEL SUELO**
- 4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**
- 5. EL VALOR DEL SUELO COMO ACTIVO EN LA ECONOMIA NACIONAL**



## 1. CARACTERISTICAS DEL MERCADO DEL SUELO

*El mercado del suelo NO es un mercado perfecto:*

- ***Ausencia de homogeneidad*** como producto de mercado
- *No existe libertad para que cualquier productor de suelo entre o salga del mercado (no es posible “crear” suelo)*
- *No hay una completa **transparencia en la transacciones** de suelo como bien de consumo*
- *El **precio no es fácilmente medible** como sucede en las obras de arte o en las botellas de vino*
- *El **precio lo fija la demanda** en situaciones de rigidez de suelo ofertado, escasez de suelo o exceso de stock por saturación.*



## 1. CARACTERISTICAS DEL MERCADO DEL SUELO

*Las causas de rigidez de la oferta pueden ser:*

### ***a) Ineficiencia de la administración***

- ***Excesiva tardanza en la tramitación*** de los instrumentos de planificación y gestión de desarrollo
- ***Falta de flexibilidad*** frente a cambios en los instrumentos de planificación general
- ***Retrasos en la ejecución de infraestructuras***
- ***Ausencia de patrimonio municipal de suelo***

### ***b) Prácticas y estrategias de los agentes privados***

- ***Retención especulativa del suelo***
- ***Situación de competencia imperfecta***



## **1. CARACTERISTICAS DEL MERCADO DEL SUELO**

*La modificación de la demanda por exceso o defecto de la oferta de suelo puede venir motivada o condicionada por:*

- *Los **cambios de ciclo económicos***
- *Las **restricciones del mercado crediticio o financiero**, en especial en el mercado hipotecario*
- *La **declaración de utilidad pública** mediante procesos expropiatorios*
- *Los **cambios legales** con relación a la valoración del suelo como activo contable*



# 1. CARACTERISTICAS DEL MERCADO DEL SUELO

*El mito de los especuladores:*

*- El precio del suelo es **especulativo por naturaleza.***



65 M€  
0 M€



96 M€  
100 M€



150 M€  
100 M€



0 M€  
150 M€

*Compra-venta de jugadores  
Fuente: Transfermarket.com*



## **1. CARACTERISTICAS DEL MERCADO DEL SUELO**

### ***El mito de los especuladores:***

- ***El precio del suelo lo marca el comprador en función de su margen de beneficios, es decir, en función de los usos previstos y su precio de venta.***
- ***No existe ni puede existir un mercado del suelo que no tenga condicionantes especulativos***
- ***Sin embargo, sí que pueden habilitarse afecciones que actúen sobre la elasticidad de la oferta o políticas socioeconómicas que incidan en la regulación de la demanda.***



## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

*Es importante subrayar que el mercado del suelo y el mercado inmobiliario **son dos mercados distintos** que tan sólo presentan aspectos comunes dentro de un segmento concreto de negocio: **mercado del suelo  $\neq$  mercado de vivienda.***

*El **mercado del suelo** afecta a muy distintos **campos de actuación** como son el suelo sobre el que se asienta el tejido industrial, el espacio que vía expropiación han de ocupar las infraestructuras de diverso tipo o el dominio de espacios naturales, costeros o agrícolas, y por supuesto el mercado inmobiliario que fija el **precio de la vivienda, que constituye un importante segmento su peso en la economía.***



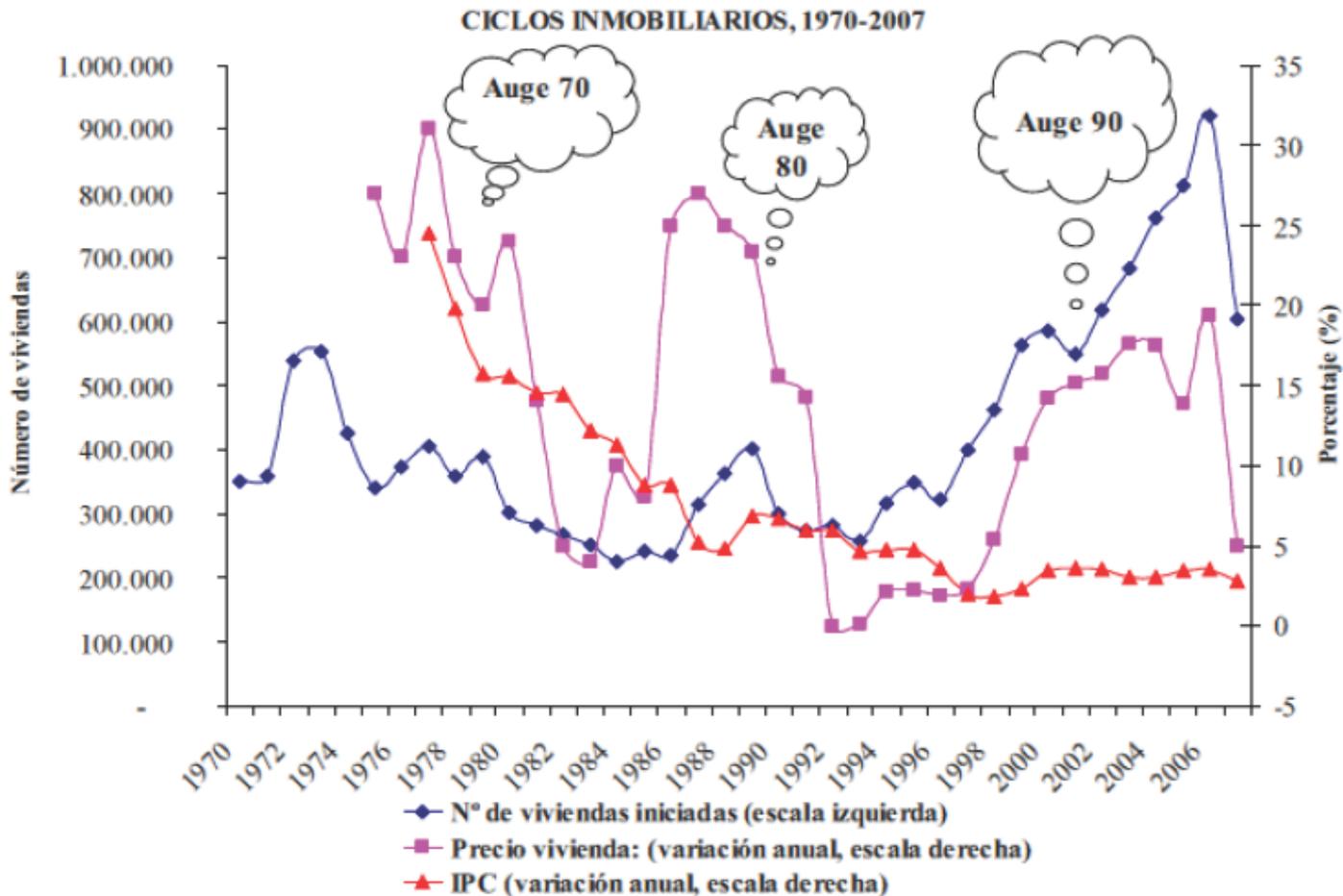
## **2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA**

- El **mercado inmobiliario** basa su peso en la naturaleza de la vivienda como **bien de primera necesidad**.*
- Es un mercado por tanto con un **fuerte intervención pública**.*
- El sector inmobiliario basa su importancia en la economía debido al peso que le aporta el ser un **sector intensivo en mano de mano de obra** y tener un importante **efecto multiplicador en el mercado del trabajo**.*
- Es por tanto un sector utilizado como **instrumento de política económica anticíclica** en tiempos de crisis.*



## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

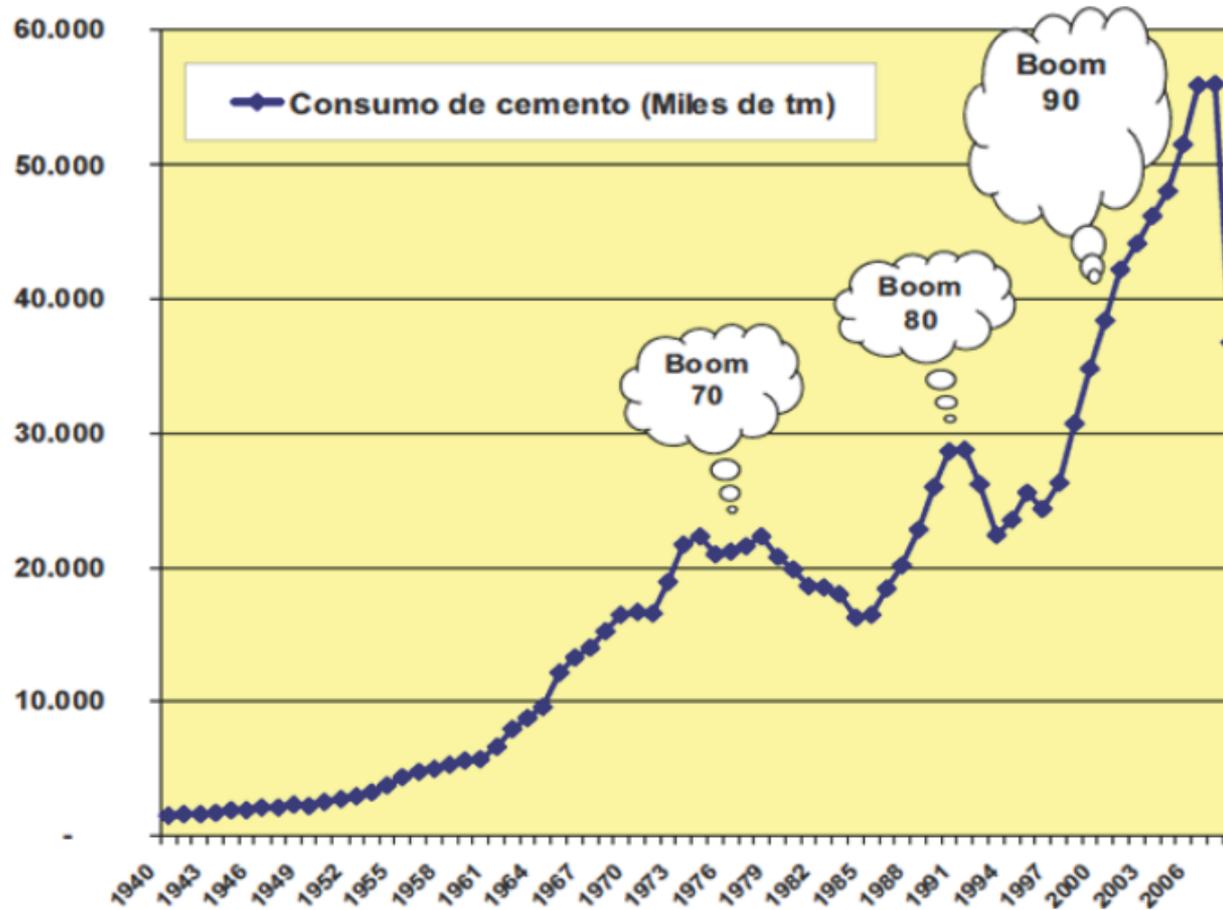
Los ciclos inmobiliarios, 1970-2010. Fuente: Jose Manuel Naredo, 2010.





## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

*Consumo de cemento, 1940-2010. Fuente: Ministerio de Fomento.*





## **2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA**

### ***La necesidad de vivienda ≠ demanda de vivienda***

#### ***La necesidad de vivienda:***

- *Es independiente del mercado*
- *Depende sobre todo de la población y la obsolescencia del patrimonio edificado*

#### ***La demanda de vivienda:***

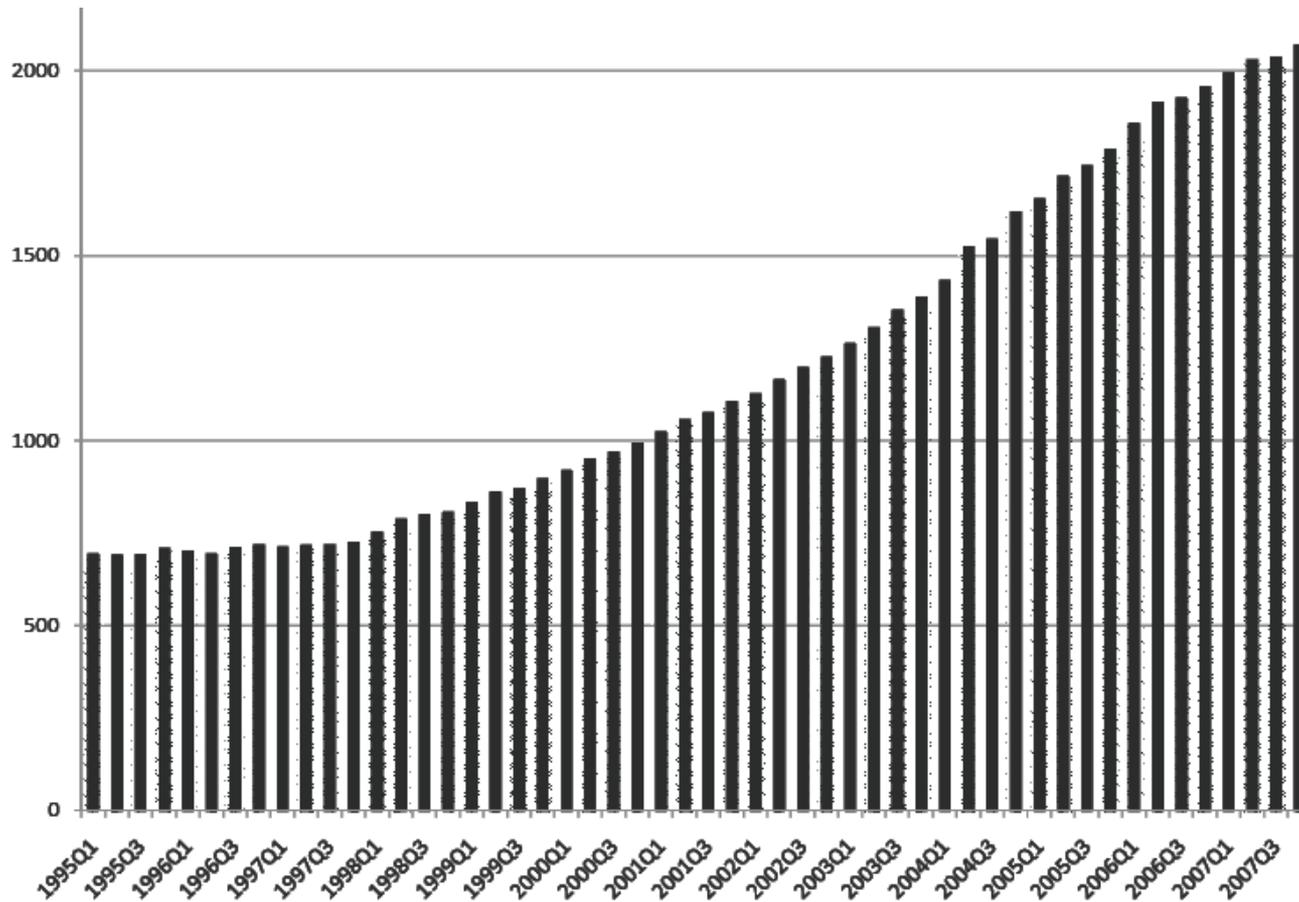
- *El mercado depende de la existencia de una demanda solvente, de la oferta y de la estructura de mercado (por ejemplo segunda residencia y turística)*
- *La demanda depende del precio, de los tipos de interés y del tramo de amortización legal*



## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

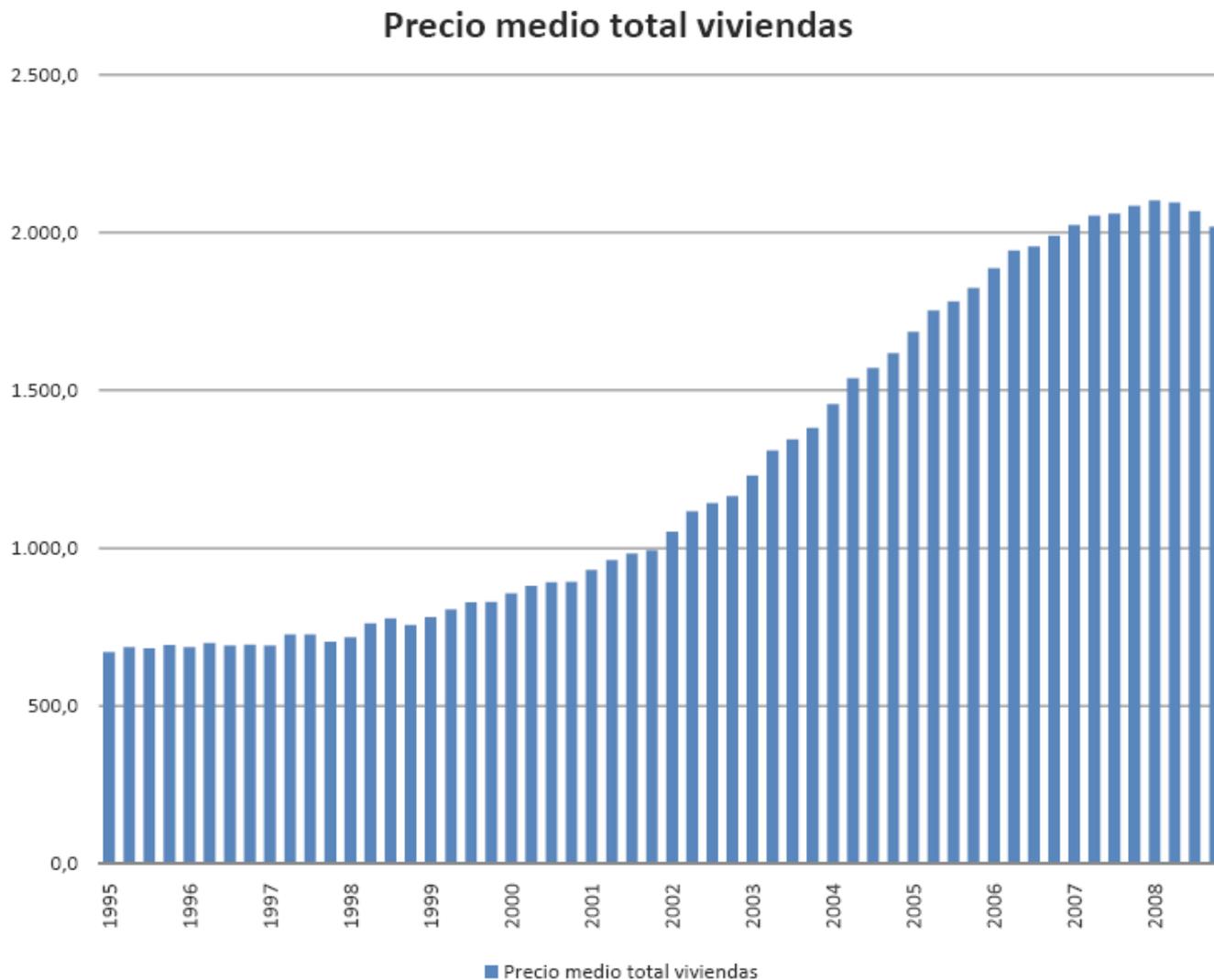
*Precio de la vivienda libre de menos de 2 años, 1995-2007 por trimestres.*

*Fuente: Ministerio de Fomento.*





## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA



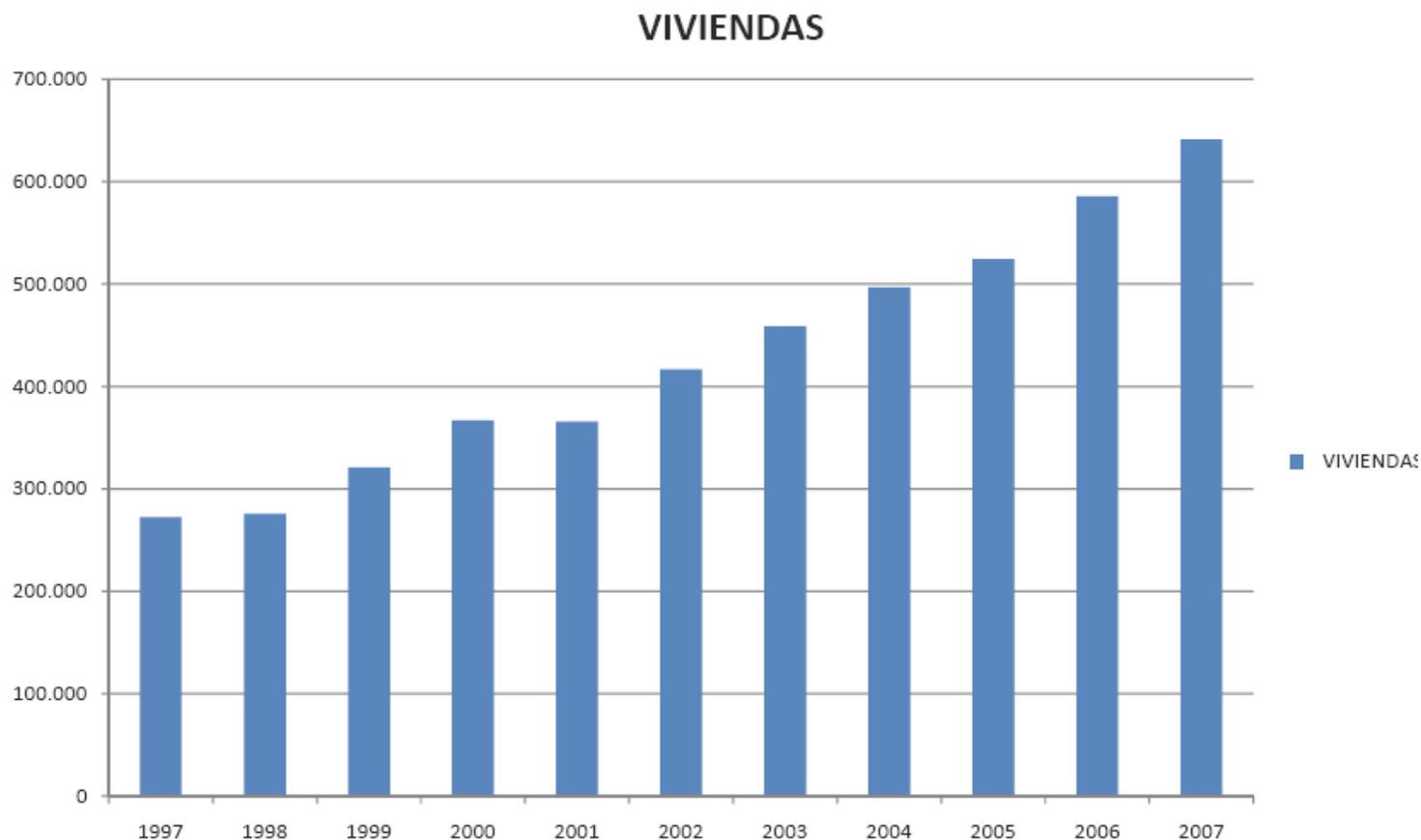
Fuente: Ministerio de Fomento



## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

*Certificaciones final de obra en vivienda, 1997-2007.*

*Fuente: Ministerio de Fomento.*





## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

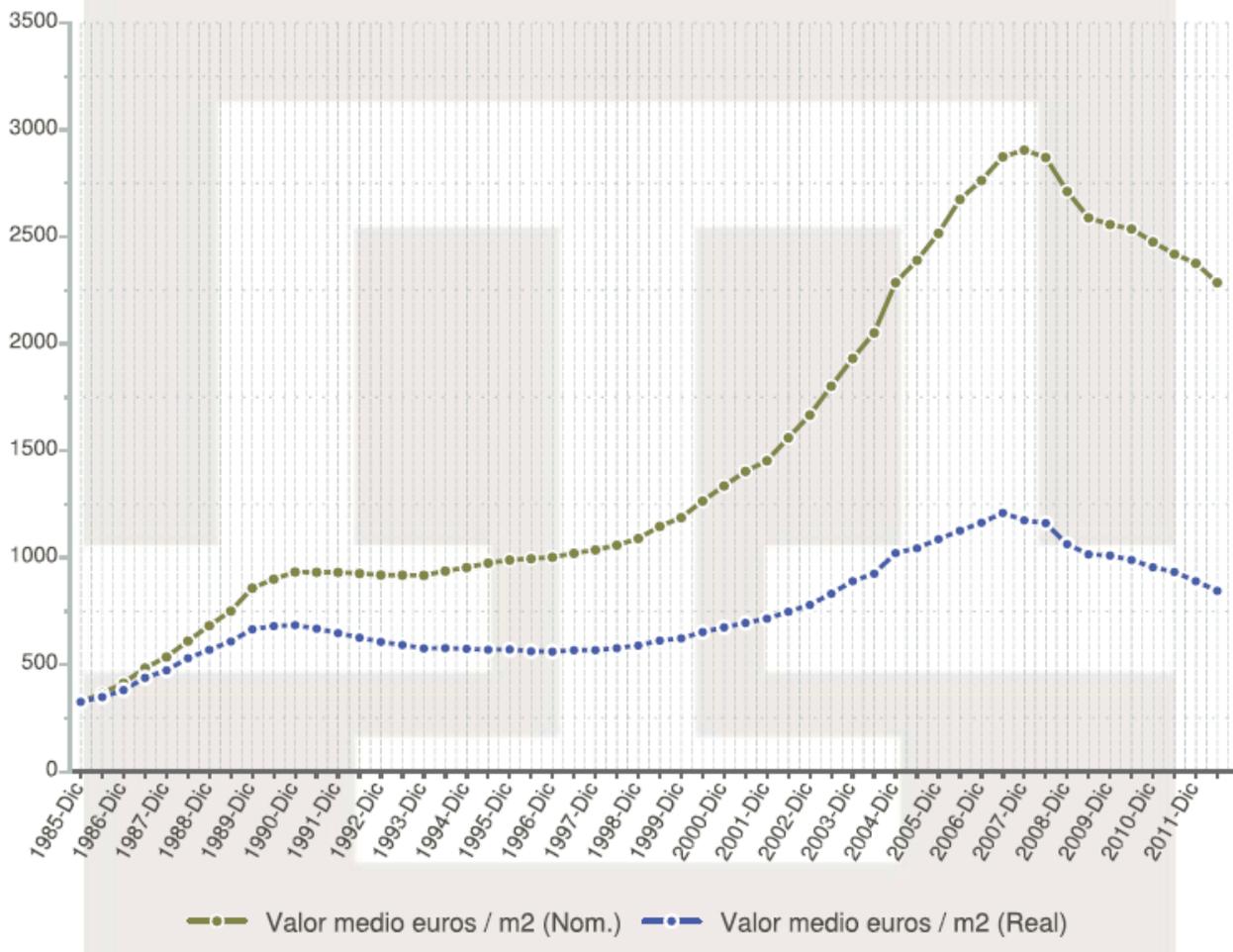
### *Características del mercado de la vivienda:*

- *Importancia de la expectativa (“efecto burbuja”)*
- ***Factores** de decisión de compra (localización, calidad constructiva, etc.)*
- ***Actores** directos e indirectos de la oferta : propietarios de suelo, promotores y constructores, bancos y cajas, ayuntamientos y administraciones públicas*
- ***Comportamiento** cíclico desfasado con el ciclo general pero con importante efectos catalizadores en el mismo*



## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

ANALISIS DE MERCADO - SOCIEDAD DE TASACION, S.A.  
Total España



*Efecto burbuja:*

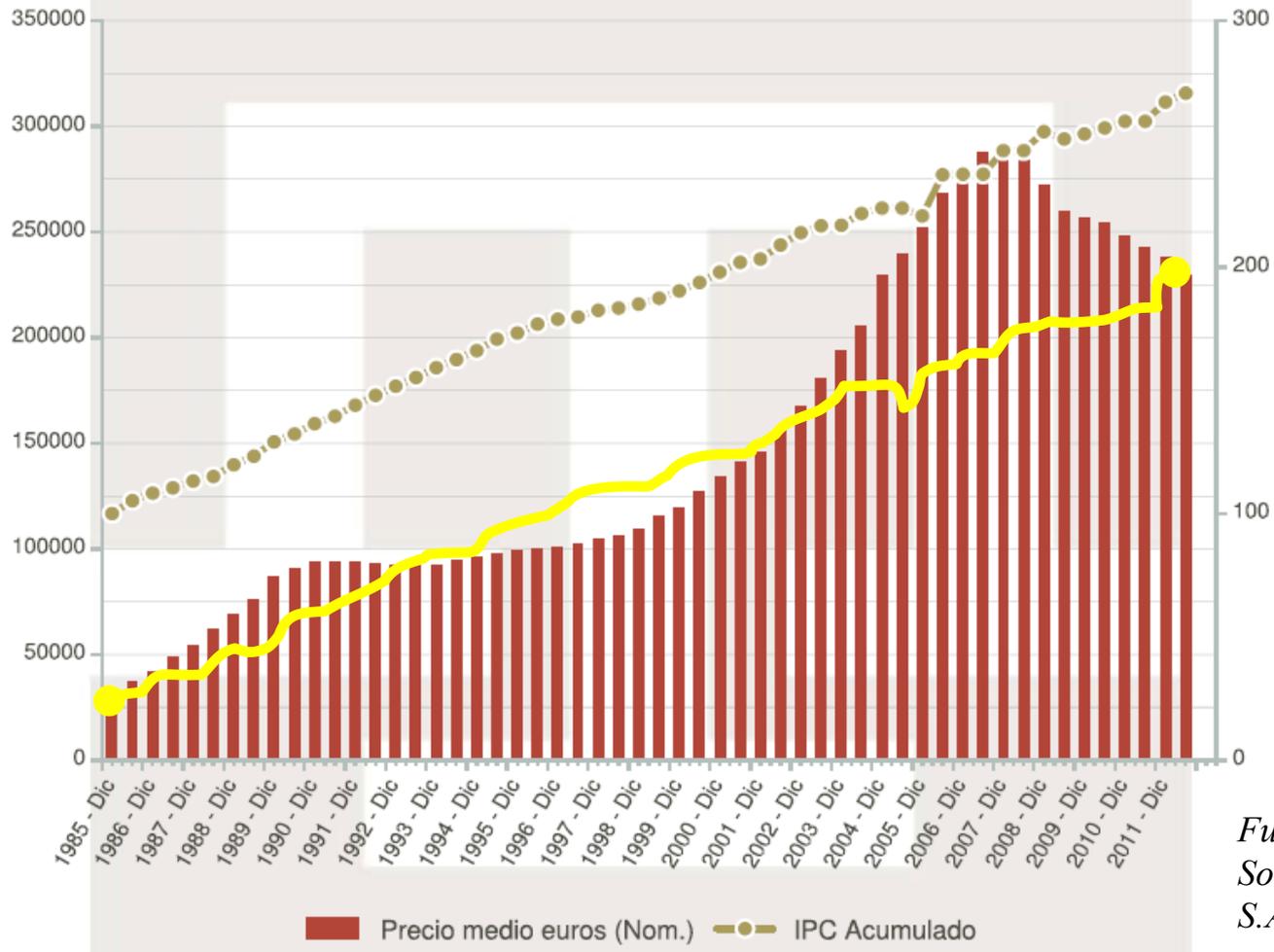
*Valor medio nominal ≠ valor medio real*

*Fuente:  
Sociedad de Tasación  
S.A.*



## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

ANÁLISIS DE MERCADO - SOCIEDAD DE TASACION, S.A.  
Total España



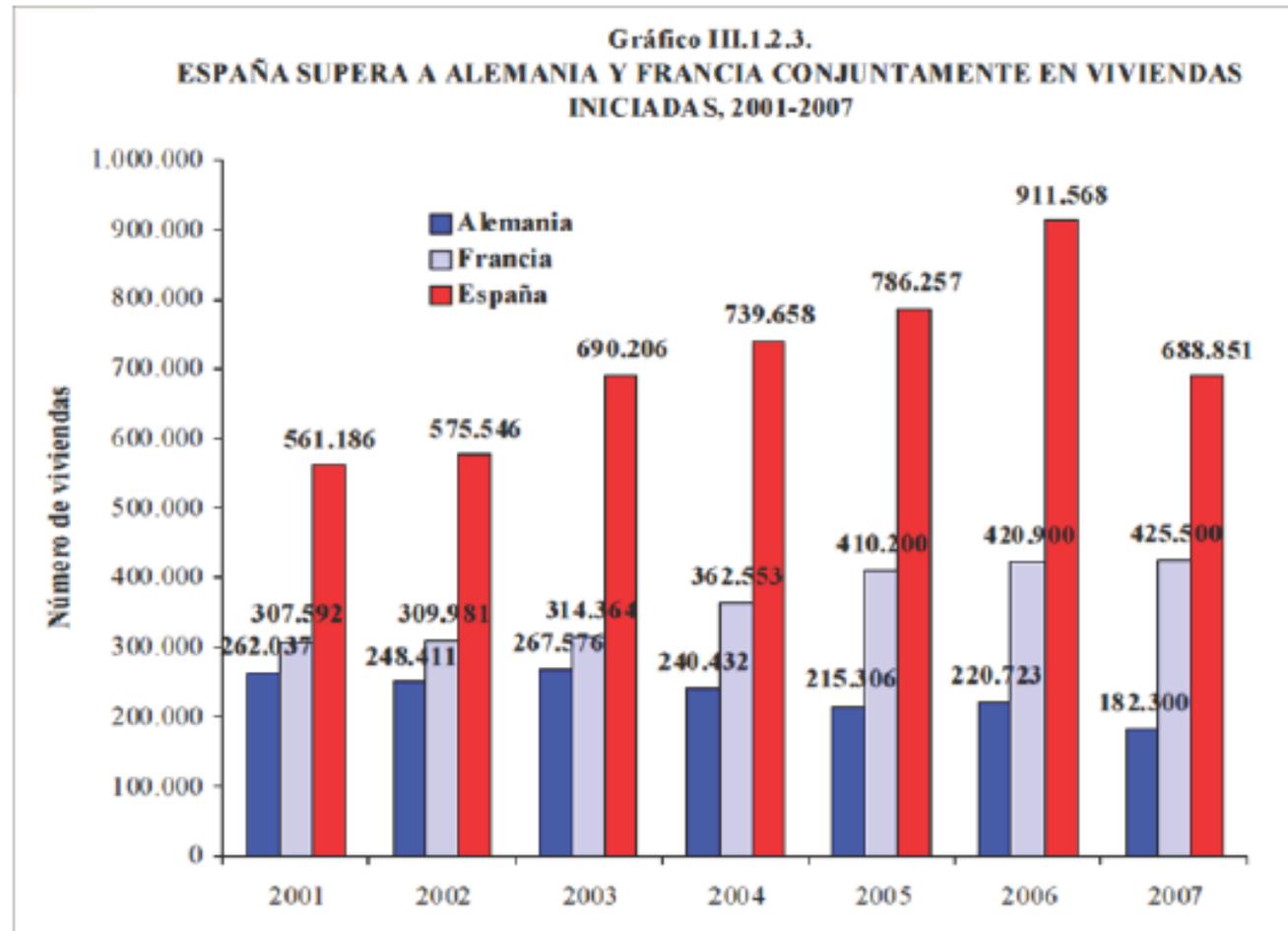
Fuente:  
Sociedad de Tasación  
S.A.



## 2. EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA

*Comparativa  
viviendas  
iniciadas:  
España vs  
Francia y  
Alemania  
(2001-2007).*

*Fuente: Jose Manuel  
Naredo.*



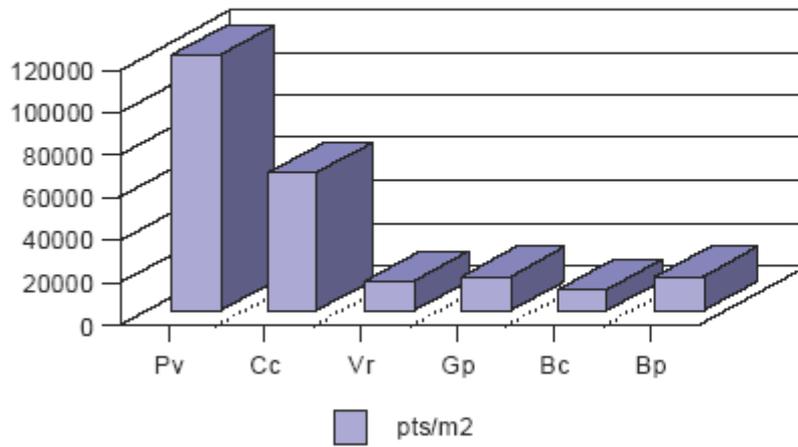


### 3. CONFORMACION DEL PRECIO DEL SUELO

#### ***Distribución de costes en el precio de la vivienda (año 1999).***

*Fuente: Ministerio de Fomento y Generalitat Valenciana.*

$$Pv = Cc + Vr + Gp + Bc + Bp$$



Precio de venta (Pv) =	120000 pts/m <sup>2</sup>
Coste de construcción (Cc) =	64800 pts/m <sup>2</sup>
Valor residual del suelo (Vr) =	14000 pts/m <sup>2</sup>
Gastos de promoción (Gp) =	15800 pts/m <sup>2</sup>
Beneficio del constructor (Bc) =	9700 pts/m <sup>2</sup>
Beneficio del promotor (Bp) =	15700 pts/m <sup>2</sup>

Precio de venta (Pv) =	720 €/m <sup>2</sup>
Coste de construcción (Cc) =	390 €/m <sup>2</sup>
Valor residual del suelo (Vr) =	80 €/m <sup>2</sup>
Gastos de promoción (Gp) =	100 €/m <sup>2</sup>
Beneficio del constructor (Bc) =	60 €/m <sup>2</sup>
Beneficio del promotor (Bp) =	90 €/m <sup>2</sup>



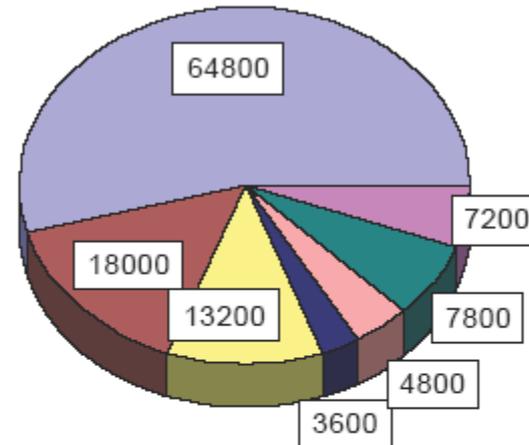
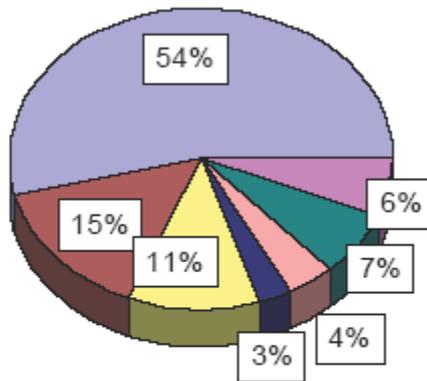
### 3. CONFORMACION DEL PRECIO DEL SUELO

#### ***Distribución de costes en el precio de la vivienda (año 1999).***

*Fuente: Ministerio de Fomento y Generalitat Valenciana.*

Precio de venta medio: 120.000 ptas/ 720 € por m<sup>2</sup>

Porcentaje



-  Construcción
-  Gastos comerciales y financieros
-  Suelo
-  Honorarios
-  Gastos fiscales



### 3. CONFORMACION DEL PRECIO DEL SUELO

*Formación del precio del suelo: el valor residual del suelo*

$$P_v = P_l + C_e + C_u$$

$C_e = C_c + B_c + G_p + B_p$   
 $C_e$  = Coste de edificación  
 $C_c$  = Coste de construcción  
 $B_c$  = Beneficio del constructor  
 $G_p$  = Gastos de promoción  
 $B_p$  = Beneficio del promotor  
 $C_u$  = Coste de urbanización  
 $P_l = V_r + B_e$   
 $P_l$  = Plusvalía  
 $V_r$  = Valor residual del suelo  
 $B_e$  = Beneficio extraordinario del promotor



### 3. CONFORMACION DEL PRECIO DEL SUELO

**Distribución de las plusvalías.** Fuente: Ministerio de Vivienda y Generalitat Valenciana.

$$C_e = C_c + B_c + G_p + B_p$$

$C_c$  = Coste de construcción

$$B_c = 15\% C_c$$

$$G_p = 20\% (V_r + C_e)$$

$$B_p = 15\% (V_r + C_c + G_p + B_c)$$

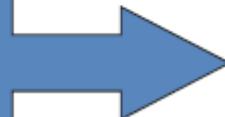
$$P_l = \frac{P_v}{1,38} - 1,125 C_c - C_u$$

Ejemplo:

$$P_v = 1200 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

$$C_c = 420 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

$$C_u = 30 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$



$$P_l = 367 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

$$61075 \text{ pts/m}^2 \text{ st}$$



### 3. CONFORMACION DEL PRECIO DEL SUELO

**Distribución de las plusvalías.** Fuente: Ministerio de Vivienda y Generalitat Valenciana.

$$P_l = V_r + B_e$$

$$V_r \times st = V_u \times s$$

$V_r$  = Valor de repercusión del suelo

$st$  = Superficie total de techo edificado

$V_u$  = Valor unitario de suelo

$s$  = Superficie total de suelo

En el ejemplo anterior la cantidad máxima que el promotor podrá pagar por el suelo será si  $B_e = 0$

$$V_u = 367 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 70000/100000 = 256,9 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$



## **4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

### ***El valor del suelo***

*El suelo urbano y urbanizable es la **materia prima** utilizada para la producción de infraestructuras de transporte y servicios, los edificios, las zonas de ocio y esparcimiento y cualquier otro espacio que se desee definir.*

*Suelo y población son las **bases del crecimiento** de las ciudades.*

*Cuando observamos una ciudad, la mayor parte de su espacio ya está utilizado, ya se ha transformado en zonas y edificios útiles a sus ciudadanos, siendo una pequeña fracción los espacios que, en el momento en que se realiza esa observación, están en transformación o pendientes de iniciar su transformación.*



## **4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

### ***El valor del suelo***

*Hay muchas formas de estimar el precio de mercado del suelo urbanizable.*

*Del **método** elegido depende la mayor **facilidad** o dificultad de realización y la mayor o menor **exactitud** de la valoración alcanzada.*

*El método aplicable está **condicionado por la normativa legal vigente**. A diferencia del urbanismo, el régimen de valoración del suelo es de competencia estatal y por tanto está regulado en ley del Suelo del Estado, siendo la filosofía vigente actualmente el marco que emana de la regulación del año 2007.*



## 4. **NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

### ***La medición del valor***

*El propio mercado del suelo urbanizable nos permite estimar un valor por **comparación con otros productos**.*

*Pero puesto que **no son homogéneos**, es un mercado dominado por la demanda, poco amplio, sin profundidad, no transparente, ni eficiente, el valor obtenido de esta forma está sujeto a **errores de estimación** considerables.*

*El **valor de sus rendimientos**, definido como el valor actual neto de los productos que pueden obtenerse en el futuro, es impracticable, porque los rentas actuales, antes de la transformación, difieren sustancialmente de los que se obtienen una vez urbanizado.*



## 4. **NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

*Realizar la **capitalización de las rentas** previstas es difícil, por la incertidumbre a que están sujetas, por la dificultad de emplear un horizonte temporal adecuado y por la imposibilidad de elegir tasas de descuento reales para plazos superiores a 6 ó 7 años.*

*El **valor catastral** se estima a efectos fiscales y sólo se aproxima al 50% del valor real en el momento en que se realizan las Ponencias Catastrales, por el factor de corrección utilizado.*

*Además, la valoración de las Ponencias puede hacer más exactos los valores urbanos consolidados, sobre los que existe más información, pero no los urbanos pendientes de algún tipo de transformación, como P.E.R.I.'s, ni los terrenos urbanizables, sobre los que existe el desconocimiento derivado de la ausencia de información de mercado.*



## 4. **NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

*El **valor residual** parece el método más fácil de aplicar, puesto que parte del valor del producto final, para el que existe un mercado mayor y mejor conocido, para descontar a continuación los costes de todas las "materias primas" necesarias que deben añadirse al suelo sin transformar para conseguir un suelo apto para albergar el producto considerado, incluidos beneficios y gastos generales de quien/es realiza/n la transformación.*

*Por diferencia, se obtiene el coste o valor de la única materia prima no incluida en el sustraendo de esa diferencia, es decir, el suelo urbanizable.*

*Se conoce como método residual, porque el valor es el residuo, lo que falta por añadir, para conseguir que los costes (incluido el beneficio) igualen a los ingresos que se obtendrán en la comercialización del producto terminado.*



## **4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

*Por otra parte, su **evolución temporal** también es previsible con un margen de error aceptable, tomando como base el índice general de precios de consumo (IPC) y las proyecciones realizadas por los principales departamentos de estudios económicos.*

*Cuando la **estimación del valor residual del suelo** utiliza el precio del producto y los distintos costes de su producción en una determinada fecha, hablamos del método residual estático.*

*Se trata de una fotografía obtenida por diferencia de precios en una fecha concreta y determinada.*

*Sin embargo, el proceso de transformación del suelo, urbanización, que representa una pequeña parte de los costes se realizará en un periodo corto de tiempo, de 1 a 2 años.*



## **4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

*Mientras la construcción del producto final que generará el beneficio económico, por ejemplo construir un puerto o un edificio de viviendas, llevará más tiempo, entre 1 y 3 años. **Los costes se distribuyen por tanto en un horizonte temporal de 2 a 5 años (normalmente, aunque puede ser mayor).***

*Los desembolsos necesarios para alcanzar el producto final tendrán una distribución temporal algo retrasada pero acorde con la anteriormente descrita. Por otra parte, la comercialización de los productos terminados sólo se realizará en la última fase del proceso, entre el 3<sup>er</sup> y el 5<sup>o</sup> año.*

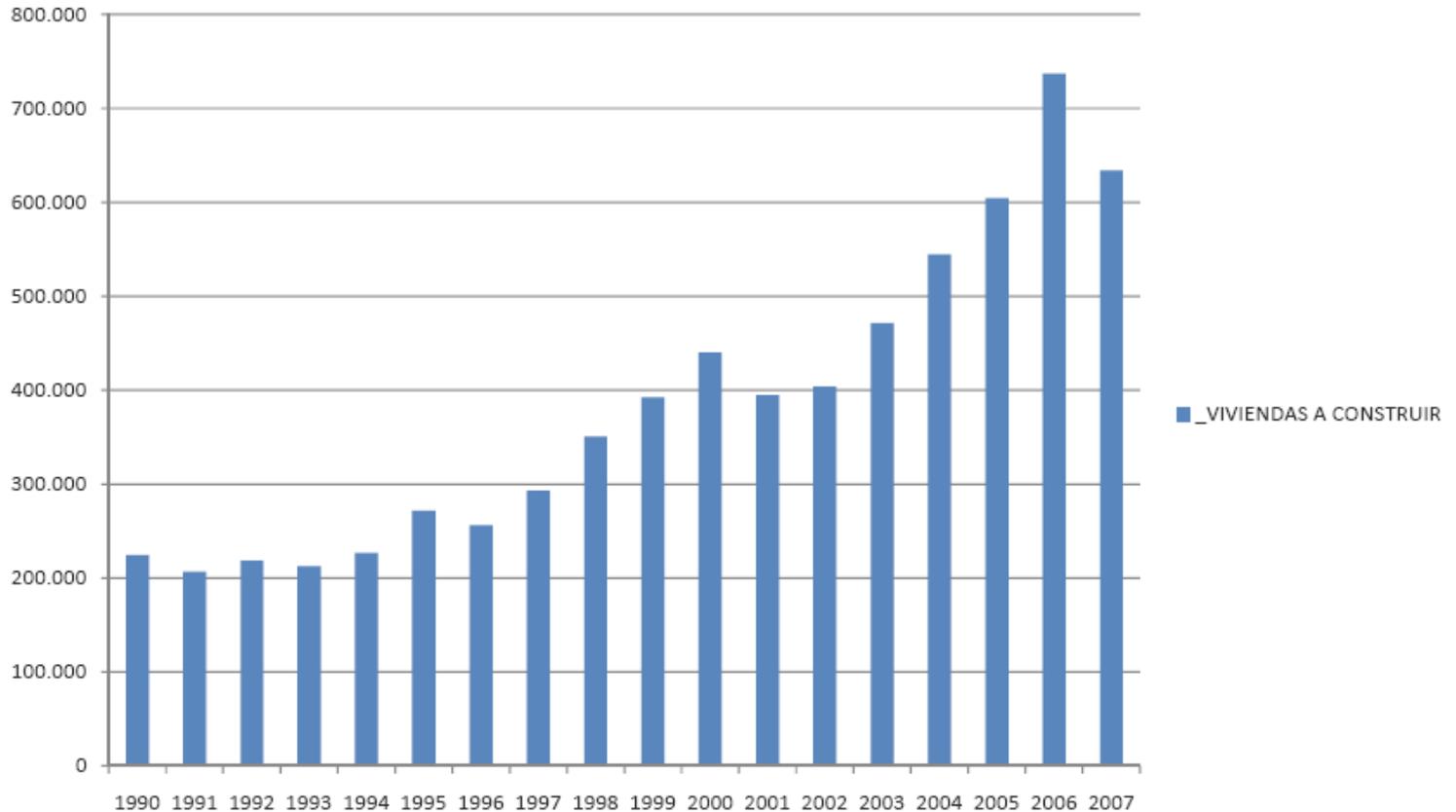
***El precio de venta también variará, iniciándose la comercialización con unos determinados valores y concluyendo con otros en función de la demanda y de la evolución del mercado.***



## 4. **NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

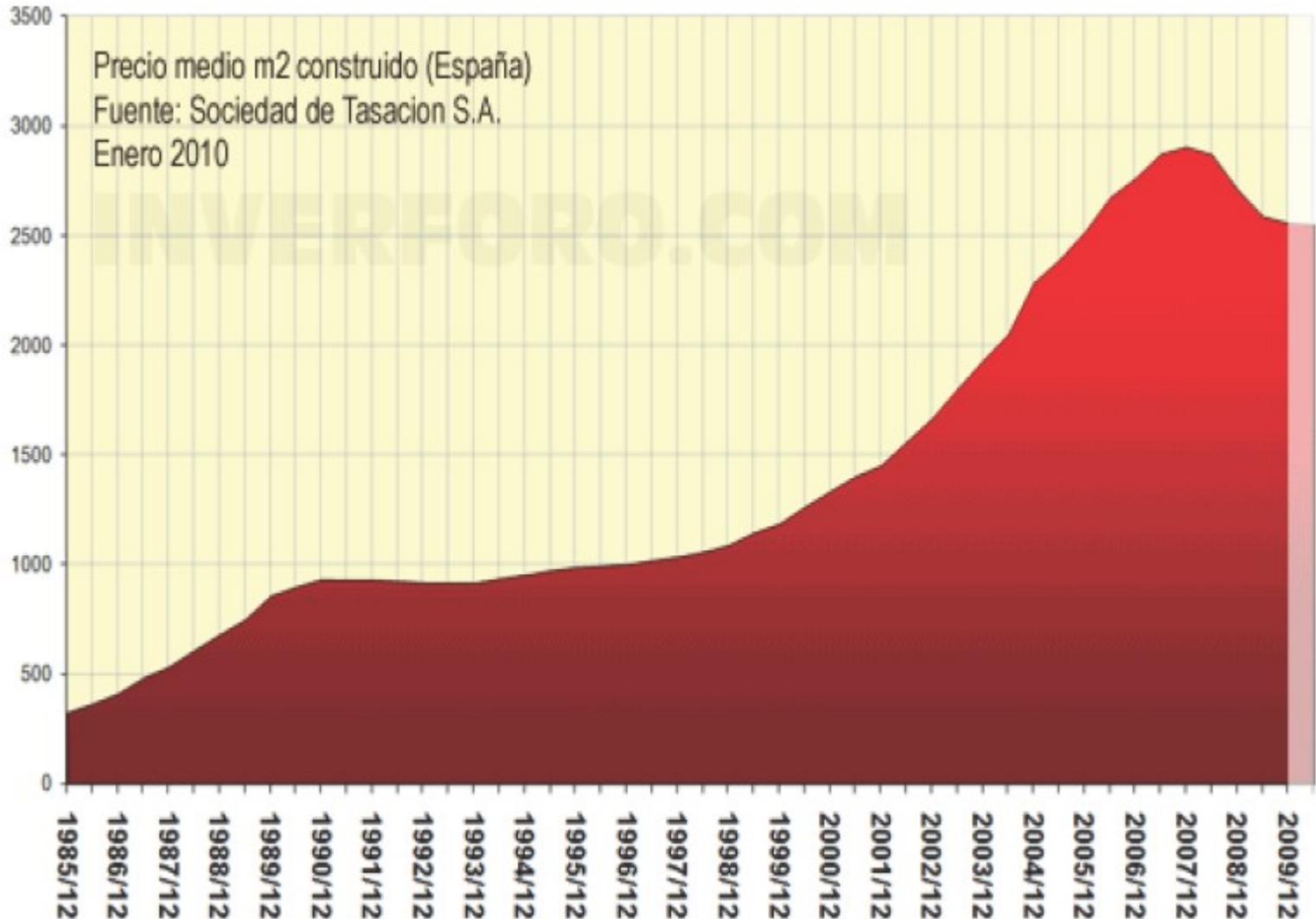
*Licencias de obra expedidas, 1990-2007. Fuente: INE.*

**\_VIVIENDAS A CONSTRUIR**





## 4. **NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**





## **4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

*La **distribución de los ingresos** dependerá de este esquema y de la forma de pago acordada, normalmente entre el 20% y el 25% del precio total durante la construcción y el resto, con la entrega del producto terminado, justo al final del periodo.*

*Los **valores de ingresos y gastos**, así estimados, deben reducirse a magnitudes homogéneas para posibilitar su comparación. Esto se hace aplicando una tasa de descuento, el interés libre de riesgo.*

*Como se trata de facilitar el **valor actual**, todas las cantidades se descuentan hasta el momento en que se realiza la valoración y se efectúa la sustracción obteniendo el valor residual del suelo calculado por el **método dinámico**.*



## 4. **NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

### ***La ley del suelo de 1998***

*La Ley 6/1998 establece, **para el suelo urbanizable**, que "en los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación", el valor del suelo se determina de conformidad con el **método residual dinámico**.*

*Es decir, que del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión, se deducirán, cuando proceda, los costes de urbanización precisa y no ejecutada, y los de su financiación, gestión y, en su caso, promoción, así como los de las indemnizaciones procedentes, **según las normas o determinaciones de este carácter contenidas en el planeamiento**. En su defecto, se imputarán los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.*



## **4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

### ***Valoración de activos inmovilizados***

*En el supuesto de suelos urbanos sujetos a operaciones de reforma interior, renovación o mejora urbana, se deducirán asimismo los costes adicionales que estas operaciones puedan conllevar.*

*Para valoración de **bienes inmuebles** y determinados derechos, los métodos de valoración del coste que consisten en estimar el valor de reemplazamiento de un activo, tienen el **método de comparación** que consigue el valor de la comparación con otros productos similares en el mercado, el método de actualización de rentas que calcula el valor actual neto de los rendimientos esperados y el método residual.*



## 4. **NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

### ***La ley del suelo de 2007***

*Con la de 2007, a efectos de valoración del suelo, sólo existen **dos clases**: rural (suelos no urbanizables y urbanizables) y urbanizado (suelos urbanos).*

*La mayor **disparidad** se da en el suelo **urbanizable sectorizado** que, con la Ley 6/98 se valora según método residual dinámico.*

*Mientras que con la Ley de 2007, pasa a tener la consideración y el valor otorgado al suelo rural, aplicándose el método de capitalización de rentas.*



## **4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

### ***La ley del suelo de 2007***

*La diferencia tan enorme, junto con la necesidad de no perjudicar los derechos legítimamente adquiridos obligan al establecimiento de un **régimen transitorio** para que, durante un cierto tiempo, el suelo calificado como urbanizable sectorizado antes de la entrada en vigor de la nueva ley del suelo continúe valorándose de acuerdo con los criterios actuales.*

*Existen en este sentido disposiciones transitorias de la ley que en el momento que dejen de estar en vigor pueden producir un **perjuicio contable** de grandes magnitudes a bancos y entidades financieras.*



## **4. NORMATIVA REGULADORA DE LA TASACION Y VALORACION DEL SUELO**

*La **Ley 8/2007** fue derogada por el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por **Real Decreto Legislativo 2/2008**. En lo esencial cambia la numeración del articulado de la Ley 8/2007, pero no su contenido.*

*El Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto 1492/2011 desarrolla el Texto Refundido y detalla las fórmulas matemáticas para realizar las valoraciones y en **2013** se modifica parcialmente la Ley que pasa a llamarse del **Suelo y Rehabilitación Urbana** .*

*En el año 2015 entró en vigor el **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. **Ambas regulaciones mantienen el espíritu de la Ley 8/2007 en lo relacionado con las tasaciones y valoraciones de suelo.***



<b>Suelo</b>	<b>Ley 6/1998</b>	<b>Ley 8/2007 de Suelo</b>
<b>No urbanizable</b>	<u>Comparación</u> (art.26.1) y subsidiariamente Capitalización de rentas (art. 26.2)	Capitalización de rentas (art. 12.2 y 22.1.a)
<b>Urbanizable sin sectorizar</b>	<u>Comparación</u> (art.27.2) y subsidiariamente Capitalización de rentas (art. 26)	Capitalización de rentas (art. 12.2 y 22.1.a)
<b>Urbanizable sectorizado</b>	Valor repercusión Ponencias Catastrales y subsidiariamente residual dinámico (art.27.1)	Capitalización de rentas (art. 12.2 y 22.1.a)
<b>Urbano</b>	Valor repercusión Ponencias Catastrales y subsidiariamente <u>residual estático</u> (art. 28)	Valor repercusión según <u>método residual</u> menos cargas pendientes (art 12.3 y 23.1)
<b>Urbano P.E.R.I.</b>	Mayor del valor repercusión <u>aprovechamiento</u> según planeamiento o edificación existente (art. 28.2)	Método <u>residual</u> referido al <u>aprovechamiento</u> en situación de origen (art.23).
<b>Urbano con edificaciones</b>	Al <u>valor del suelo</u> urbano (art.28), se le añaden el de las edificaciones (art. 31)	El mayor del obtenido por el método de <u>comparación</u> para el conjunto suelo y edificaciones y el obtenido por el método <u>residual</u> (art. 23.2)



## 5. EL VALOR DEL SUELO COMO ACTIVO EN LA ECONOMIA NACIONAL

*La valoración del suelo o de cualquier bien inmueble que se analice según los instrumentos que estipula la legislación habrá de tener en cuenta la **naturaleza del activo** (suelo, edificio, infraestructura, etc.)*

*De igual manera se deberá en función de su uso otorgarle un **enfoque valorador acorde a su finalidad**, siendo los enfoques posibles acordes a las distintas legislaciones:*

- *Inmobiliarias*
- *Catastrales*
- *Hipotecarias*
- *Urbanísticas*



# 5. EL VALOR DEL SUELO COMO ACTIVO EN LA ECONOMIA NACIONAL

## ECONOMÍA / POLÍTICA

### El Gobierno posibilita que el suelo de los bancos se valore a precio rústico

**INSEGURIDAD JURÍDICA/** Fomento no ha prorrogado el anterior régimen de valoraciones de los terrenos 'urbanizables', con lo que éstos pasan a costar, a efectos expropiatorios, como si se fueran a destinar a explotaciones agrícolas.

Juanna Lamet, Madrid  
La sombra del ladrillo es tan alargada en el sector financiero que no parece que se vaya a disipar ni con un rescate europeo. Porque a los problemas ya existentes se ha sumado uno nuevo: la valoración de los suelos sin construir.

El Gobierno no ha prorrogado la disposición transitoria tercera de la Ley del Suelo de 2008, por la cual seguía vigente el régimen de valoraciones de la Ley de Suelo de 1998. Y esto hace que los terrenos que acumula la banca pasen a valer, a efectos expropiatorios, apenas un 10% de su valor inicial, según los expertos. ¿Por qué? Porque la Ley de Suelo vigente, la de 2008, estipula que las expropiaciones de suelos no edificados se hagan a precio de rústico. Es decir, que un solar en el que se iba a construir un edificio de 20 plantas, por ejemplo, se paga a precio de huerto.

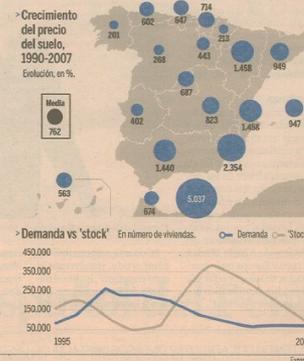
Para evitar eso se prorrogó tres veces el régimen de valoración anterior, que tenía en cuenta las expectativas del suelo. Pero ahora no se ha hecho, aunque el Gobierno no lo vea con malos ojos.

Fuente: *Diario Expansión*

### El suelo como activo contable en el panorama bancario

Planificación y Gestión Territorial - Master ICCP - UPCT

#### UN MERCADO HUNDIDO



**Sin esa prórroga los suelos urbanizables deben valorarse como rústicos, un 90% más baratos**

nismo de la Universidad Carlos III y Rubén Manso (socio de Marsolvar & IAX). José Manuel Serrano Alberca, presidente del despacho Serrano Alberca & Conde, dice que esa interpretación de la ley es "voluntarista" y "contradice el principio de jerarquía normativa y, por tanto, viola el principio de seguridad jurídica". Es decir, una ley siempre manda sobre una orden ministerial. "Sin esa prórroga, los suelos urbanizables debían valorarse como rústicos y esta valoración producía un grave perjuicio en los balances de los bancos que habían concedido créditos a los promotores inmobiliarios sobre la base de que tales suelos eran urbanizables", apostilla Serrano.

rativo, y no por el de capitalización de rentas, que se usa para los activos rurales y por el cual se miden las expectativas agrícolas del terreno. Pero hasta entonces, y a falta de que Fomento confirme

de forma oficial sus intenciones, la incertidumbre es total. Los expertos inmobiliarios y financieros están divididos en cuanto al efecto de no prorrogar la norma, pero son mayoría los que lo ven como algo

Editorial / Página 2

Expansion.com

Ver el video más sobre esta información en [www.expansion.com](http://www.expansion.com)

### Confusión legal en las expropiaciones

#### OPINIÓN

José Manuel Serrano Alberca

En los últimos días, varios artículos aparecidos en los medios de comunicación, han advertido de la necesidad de la prórroga de la disposición transitoria 3ª de la Ley del Suelo de 2008, concedida por tercera vez por Decreto Ley de Diciembre de 2011 y que caducaba el 30 de junio.

Esta prórroga se fundamenta en la valoración del suelo urbanizable con expectativas urbanísticas, de acuerdo con los criterios de valoración de la Ley del Suelo de 1998. Sin ella, los suelos urbanizables debían valorarse como rústicos, lo que producía un grave perjuicio en los balances de los bancos, que habían concedido créditos a los promotores inmobiliarios sobre la base de que tales suelos eran urbanizables.

Esta es la razón por la que se han concedido tres prórrogas de esta disposición (2008, 2010 y 2011). Sin ellas, el suelo debía valorarse como rústico, ya que la Ley de 2008, incoherente y contradictoria, situó en la categoría de suelo urbanizable con expectativas y solo cubría la valoración de estos terrenos como rústicos.

En el artículo *El mito de las valoraciones de los solares en la Ley del Suelo*, publicado en EXPANSIÓN el 30 de junio, se ha realizado una peligrosa interpretación de la referida Disposición Transitoria 3ª. Según sus autores, no hubiera sido nunca necesaria la prórroga establecida en dicha norma, basándose en la aplicación de la Orden Eco 205/2003 modificada en 2008 y en el criterio de valoración de una Sociedad de Tasación. De este modo, solo cuando se hubiera iniciado un expediente expropiatorio o incumplido los deberes urbanísticos en un suelo ur-

que tendrá "consecuencias negativas para la banca", como apunta Lucio Rivas, director de Gabinete de Urbanismo y AA.PP. Otros, los menos, creen que, "en el marco de la Orden Eco, el suelo urbanizable delimitado se seguirá valorando igual que hasta ahora", como subrayaron en un artículo en este diario Francisco Benjooetxea (socio de Ramón y Cajal Abogados), Gerardo R. Fernández (profesor de Urban-

delimitado se seguirá valorando igual que hasta ahora", como subrayaron en un artículo en este diario Francisco Benjooetxea (socio de Ramón y Cajal Abogados), Gerardo R. Fernández (profesor de Urban-

Un orden ministerial y el criterio de tasación no pueden contradecir la ley

Una orden ministerial y el criterio de tasación no pueden contradecir la ley

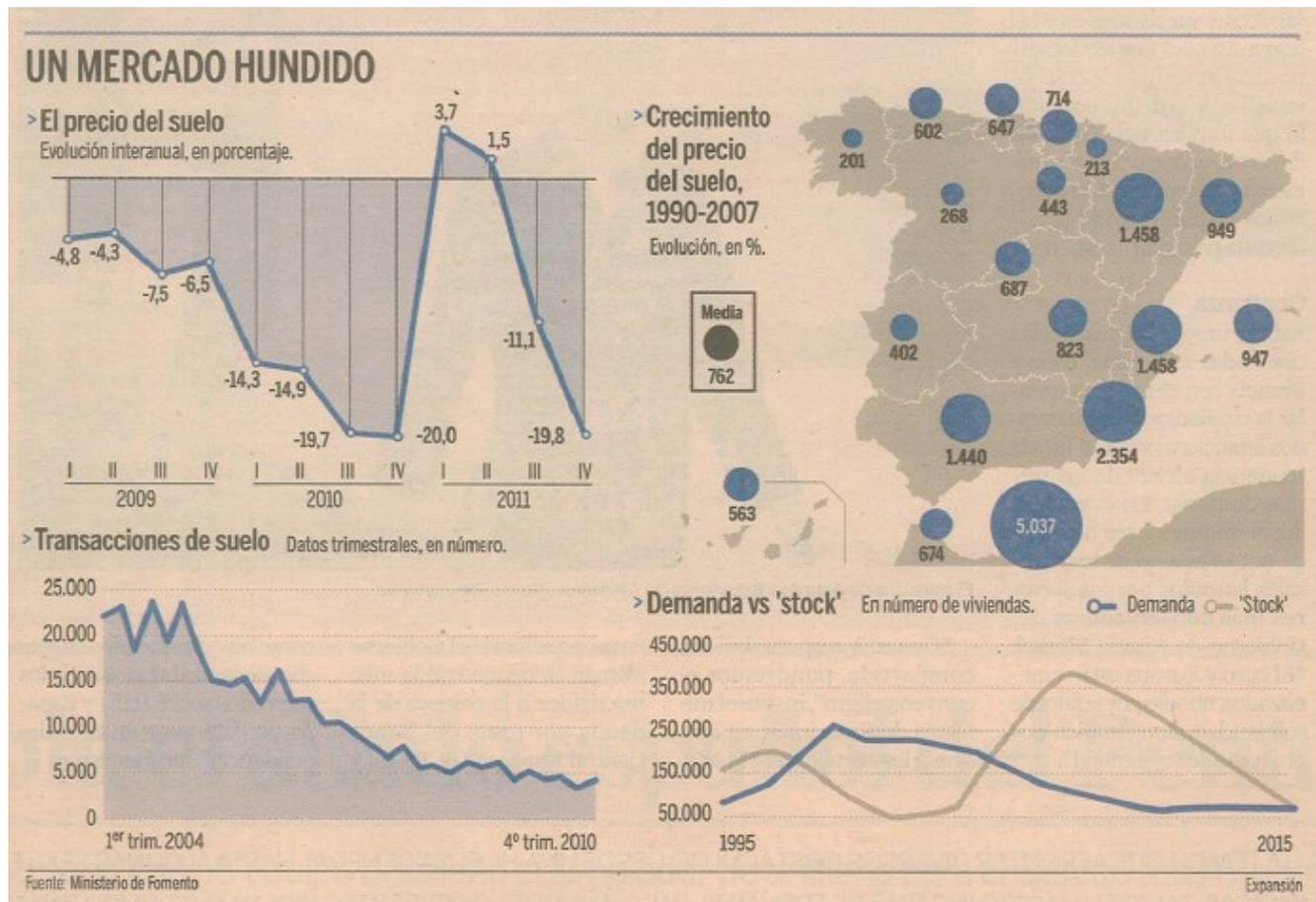
dad, tampoco es aceptable que el suelo urbanizable se valore de diferente manera, si se inicia sobre él un expediente expropiatorio o no, porque ¿Quién, cómo y cuándo se decide la expropiación? Si se valora un suelo rústico como urbanizable con expectativas no es por la Orden Ministerial, sino porque tal valoración se realiza con los criterios de la Ley del Suelo de 1998, que reconocía las expectativas urbanísticas, y porque así lo ha permitido, hasta el 30 de Junio, la referida disposición transitoria.

De otra forma, la inseguridad que se crea con la interpretación de la valoración del suelo urbanizable "según convenga" socava el principio de seguridad jurídica y el propio Estado de Derecho, siendo imprescindible abordar una reforma de la Ley que reconozca el valor del suelo urbanizable con expectativas urbanísticas.

Presidente del Despacho José Manuel Serrano Alberca & Conde



# 5. EL VALOR DEL SUELO COMO ACTIVO EN LA ECONOMIA NACIONAL



Fuente:  
Expansión



# 5. EL VALOR DEL SUELO COMO ACTIVO EN LA ECONOMIA NACIONAL

## El suelo y su edificación en el mercado de la vivienda

20 Martes 13 de noviembre de 2012 CincoDías

CincoDías Martes 13 de noviembre de 2012 Economía/Profesionales 29

### Economía y Profesionales

Información las 24 horas en CincoDías.com

#### El mercado de la vivienda

## La venta de casas equivale ya solo al 2% de todas las operaciones inmobiliarias

### Las compras aumentaron un exiguo 0,9% anual en septiembre animadas por las ofertas de la banca y los cambios fiscales

La venta de viviendas registró en septiembre una leve mejoría en términos anuales al contabilizar 25.585 transacciones, un 0,9% más que en idéntico mes de 2011. Todo apunta a que las ofertas de la banca y los cambios fiscales que se asocian han animado ligeramente un mercado aún en estado comatoso. De hecho, las compraventas de pisos apenas representaron el 2% de todas las operaciones inmobiliarias.

RAÚL DÍAZ GUERRA/Motri

El repunte mensual de las compraventas de vivienda registrada en septiembre es el segundo consecutivo tras el protagonismo en agosto, cuando estas operaciones se incrementaron un 2% en las transacciones después de una mala evolución de 17 meses, según las cifras publicadas ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

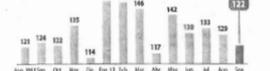
Por tal margen de lo se ha podido comprobar que la tendencia de la venta de viviendas de plano más que de alquileres que da muestra de la magnitud de esta crisis del ladrillo en el país que de hecho las compraventas de viviendas respecto a rentas de operaciones inmobiliarias.

Mientras que en 2002, año en el que se inicia la serie histórica de esta actividad, las ventas de viviendas no representaron más que el 30% del total de transacciones de derechos de la propiedad (que entonces incluían el IBI, esta excluido), en septiembre ya apenas representan una quinta parte (el 21%). Del total de 121.028 casas que cambiaron de propietario, solo son 25.585 compraventas a través de casas, entre 28.645 compraventas se reflejaron a través de bienes inmuebles distintos de viviendas (viviendas, oficinas, naves, entre otros), entre 28.023 transacciones fueron fruto de herencias y la clasificación de las compraventas las 4.786 personas que cambiaron de propietario como consecuencia de fallecimiento, que incluye 3.243 operaciones.

En su artículo se explican las causas de esta situación: por un lado, las divisiones horizontales, las transacciones de tipo adquisitivo, las divisiones en pago, las ge-

#### El efecto del crac sobre la venta de casas en septiembre

Total de fincas transmitidas en miles



#### Compraventas registradas en número

Fincas urbanas	Total	2011	2012
Fincas urbanas	17.461	-8,7	-1,3
Viviendas	4.712	-4,2	0,9
Bienes urbanos	12.749	-12,9	1,2
Fincas rústicas	5.116	6,7	0,4

#### Casas vendidas por comunidades autónomas

Comunidad	2011	2012
Andalucía	1.011	1.011
Cataluña	1.011	1.011
Madrid	1.011	1.011
Valencia	1.011	1.011
País Vasco	1.011	1.011
Galicia	1.011	1.011
Castilla-La Mancha	1.011	1.011
Castilla y León	1.011	1.011
Extremadura	1.011	1.011
Canarias	1.011	1.011
País Vasco	1.011	1.011
Galicia	1.011	1.011
Castilla-La Mancha	1.011	1.011
Castilla y León	1.011	1.011
Extremadura	1.011	1.011
Canarias	1.011	1.011

#### Se venden más pisos usados que nuevos

El efecto del crac sobre la venta de casas en septiembre. El número de viviendas transmitidas por compra-ventas de viviendas en septiembre de 2012, en comparación con el mismo mes de 2011, muestra un descenso del 1,3%. Sin embargo, el número de viviendas transmitidas por compraventa de viviendas en septiembre de 2012, en comparación con el mismo mes de 2011, muestra un aumento del 0,9%.

El número de viviendas transmitidas por compraventa de viviendas en septiembre de 2012, en comparación con el mismo mes de 2011, muestra un aumento del 0,9%. Sin embargo, el número de viviendas transmitidas por compra-ventas de viviendas en septiembre de 2012, en comparación con el mismo mes de 2011, muestra un descenso del 1,3%.

#### Transacciones según título de adquisición

Comunidad	2011	2012
Andalucía	1.011	1.011
Cataluña	1.011	1.011
Madrid	1.011	1.011
Valencia	1.011	1.011
País Vasco	1.011	1.011
Galicia	1.011	1.011
Castilla-La Mancha	1.011	1.011
Castilla y León	1.011	1.011
Extremadura	1.011	1.011
Canarias	1.011	1.011
País Vasco	1.011	1.011
Galicia	1.011	1.011
Castilla-La Mancha	1.011	1.011
Castilla y León	1.011	1.011
Extremadura	1.011	1.011
Canarias	1.011	1.011

#### Viviendas vendidas por tipología

Tipología	2011	2012
Viviendas	4.712	4.712
Bienes urbanos	12.749	12.749
Fincas rústicas	5.116	5.116

#### El País Vasco lidera las ventas



#### El País Vasco lidera las ventas

El País Vasco lidera las ventas de viviendas en octubre de 2012, con un total de 1.011 viviendas transmitidas. Esto representa un aumento del 1,3% respecto al mismo mes de 2011.

## El rastro aun del final de la peor crisis del ladrillo de España

### En los dos anteriores cracs los precios de las casas bajaron un 35% y un 21% en términos reales

Con este último de ajuste se puede prever que la actual crisis acabe convirtiéndose en la peor de la historia reciente. Los dos anteriores se registraron en la segunda mitad de 1978 y a finales de 2001. En la primera, el precio de la vivienda (a términos reales) descendió alrededor de un 35% y en la segunda algo más del 21%.

La comparación con lo que ha pasado en estas crisis de ladrillo muestra que en el caso actual los precios no parecen a punto de comportarse como en el pasado, registrando nuevas caídas, y en su lugar, el último año caído.

Los tensiones en la UE han acelerado el abaratamiento de los inmuebles. Las tensiones en la UE han acelerado el abaratamiento de los inmuebles. Las tensiones en la UE han acelerado el abaratamiento de los inmuebles.

## El ajuste de precios inmobiliarios

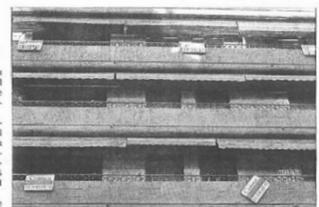


### Persiste el déficit acocho al crédito

El déficit acocho al crédito persiste. El déficit acocho al crédito persiste. El déficit acocho al crédito persiste.

**HACIENDA**  
La ayuda fiscal de pagar el alquiler al empleado se prorrogará un año.

**14-N**  
Todo lo que deben saber empresarios y trabajadores ante la huelga.



Vivienda en venta de un edificio en Madrid. Fuente: Inmo.com

Fuente: El Economista

## Para volver a ver grúas habrá que esperar hasta 2014

La presencia de grúas en el sector de la construcción seguirá siendo escasa hasta 2014. La presencia de grúas en el sector de la construcción seguirá siendo escasa hasta 2014.

La presencia de grúas en el sector de la construcción seguirá siendo escasa hasta 2014. La presencia de grúas en el sector de la construcción seguirá siendo escasa hasta 2014.





## 5. EL VALOR DEL SUELO COMO ACTIVO EN LA ECONOMIA NACIONAL

### La Tribuna de Toledo.es

Puede superar los 140 millones

#### El coste de expropiaciones en la autopista AP-41 ya duplica lo previsto

J.A.J./Toledo - miércoles, 10 de octubre de 2012

Compartir >>



Imprime esta página

“Cuando se adjudicó la autopista se calculó un gasto de 54,5 millones, pero sentencias judiciales ya las han elevado a más de 120 millones. Fomento quiere recurrir estas subidas por "lesivas"

aceptado por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la región, que en varias sentencias fue aceptando revalorizaciones hasta de 23 euros por metro cuadrado. Con las sentencias, el valor del suelo afectado llegaba a un promedio de 13 euros por metro cuadrado, casi el triple de lo calculado inicialmente.

El Ministerio de Fomento está intentando sofocar el problema de las autopistas en quiebra, como la AP-41 Madrid-Toledo, atacando uno de los focos del problema: el sobrecoste de las expropiaciones. Y es que sólo en el caso de esta autopista toledana el gasto en este concepto ya se ha duplicado respecto a lo previsto en el proyecto, y puede llegar a triplicarse.

En el caso de la AP-41, el decreto del Gobierno Central que recoge la adjudicación de la vía en 2003 establecía una estimación del gasto para compensar a los 1.600 propietarios de los más de 11 millones de metros cuadrados afectados por su construcción en 54,5 millones de euros. El coste promedio se fijaba en 4,65 euros por metro cuadrado. Sin embargo, fueron pocos los propietarios que aceptaron esta oferta, optando la gran mayoría por pleitear con la concesionaria en los tribunales. El argumento principal de los afectados es que el precio ofrecido no tenía en cuenta las expectativas de revalorización urbanística en el futuro de los terrenos expropiados, aunque fueran rústicos. Y esto fue



> Inicia sesión

Pulsa [aquí](#) para conectarte.

Si aún no estas registrado pincha [aquí](#)

Club del Suscriptor La Tribuna DE TOLEDO

Entra y descubre todas las ventajas

> El Tiempo en Toledo

Fecha	Máx./mín.	Lluvia	Viento
Mié 14	19 / 7	15%	5 km/h
Jue 15	20 / 12	25%	20 km/h
Vie 16	19 / 10	35%	15 km/h



## 5. EL VALOR DEL SUELO COMO ACTIVO EN LA ECONOMIA NACIONAL

Portada » Empresas » Inmobiliario

### Fomento lleva a los tribunales las "lesivas" expropiaciones de las autopistas en quiebra

Más noticias sobre: [infraestructura](#), [ministerio de fomento](#)

Añadir alerta



08.10.2012 | Europa Press | 11

El Ministerio de Fomento está planteando en los tribunales los sobrecostes que supusieron las expropiaciones de los terrenos sobre los que se construyeron las autopistas de peaje que actualmente afrontan problemas financieros o se han declarado en quiebra.

"Estamos acudiendo a los tribunales y planteando declaraciones de lesividad", indicó el secretario general de Infraestructuras, Gonzalo Ferre, quien apuntó que algunas de estas expropiaciones se pagaron a importes "hasta veinte o treinta veces" superiores a los estimados.



El secretario de Estado de Infraestructuras, Rafael Catalá, ya indicó el pasado viernes que Fomento trabaja en los procesos aún abiertos en los tribunales sobre los justiprecios de algunas de estas expropiaciones, para que se basen en otros argumentos jurídicos y no generen importes tan altos para las concesionarias.

*Fuente:  
Expansión, El País*

EL PAÍS

PORTADA

INTERNACIONAL

PO

ECONOMÍA

ECONOMÍA EMPRESAS MERCADOS BOLSA FINANZAS PERSONALES VIVIENDA TECNOLOGÍA

ESTÁ PASANDO Iberia Inflación Huelga 14N Desahucios Eurogrupo Tasa To

### Fomento investiga las expropiaciones que han agravado la crisis de las autopistas

- El ministerio recurrirá las valoraciones de los terrenos de las nuevas vías de acceso a Madrid
- El departamento busca "soluciones singulares" para las concesionarias con problemas

CRISTINA GALINDO | Madrid | 5 OCT 2012 - 14:26 CET

47

Archivado en: Ministerio de Fomento Crisis económica Expropiaciones Rafael Catalá Polo Infraestructuras del transporte Recesión económica Autopistas Congreso Diputados Deuda pública

Facebook 0

Twitter 0

LinkedIn 0

Google+ 0

Enviar

Guardar

Imprimir

El Ministerio de Fomento anunció este viernes que está investigando los "desorbitados" importes que se pidieron por las expropiaciones de terrenos realizadas para construir las autopistas de peaje que están en riesgo de quiebra. El departamento que dirige Ana Pastor ha detectado indemnizaciones a los propietarios entre 20 y 30 veces superiores a las valoraciones de sus técnicos, sobre todo en el caso de las radiales que dan acceso a Madrid, por lo que recurrirá esas expropiaciones en los tribunales para que sean declaradas "abusivas".

En el caso de las sentencias firmes, Fomento poco puede hacer. Pero el ministerio está determinado a recurrir el resto, si lo considera lesivo para los intereses del Estado, según informó el secretario de Estado de Infraestructuras, Rafael Catalá, en una comparecencia en el Congreso para explicar los presupuestos del departamento para 2013. Catalá no dio cifras sobre la cuantía que puede estar en juego en esos recursos.