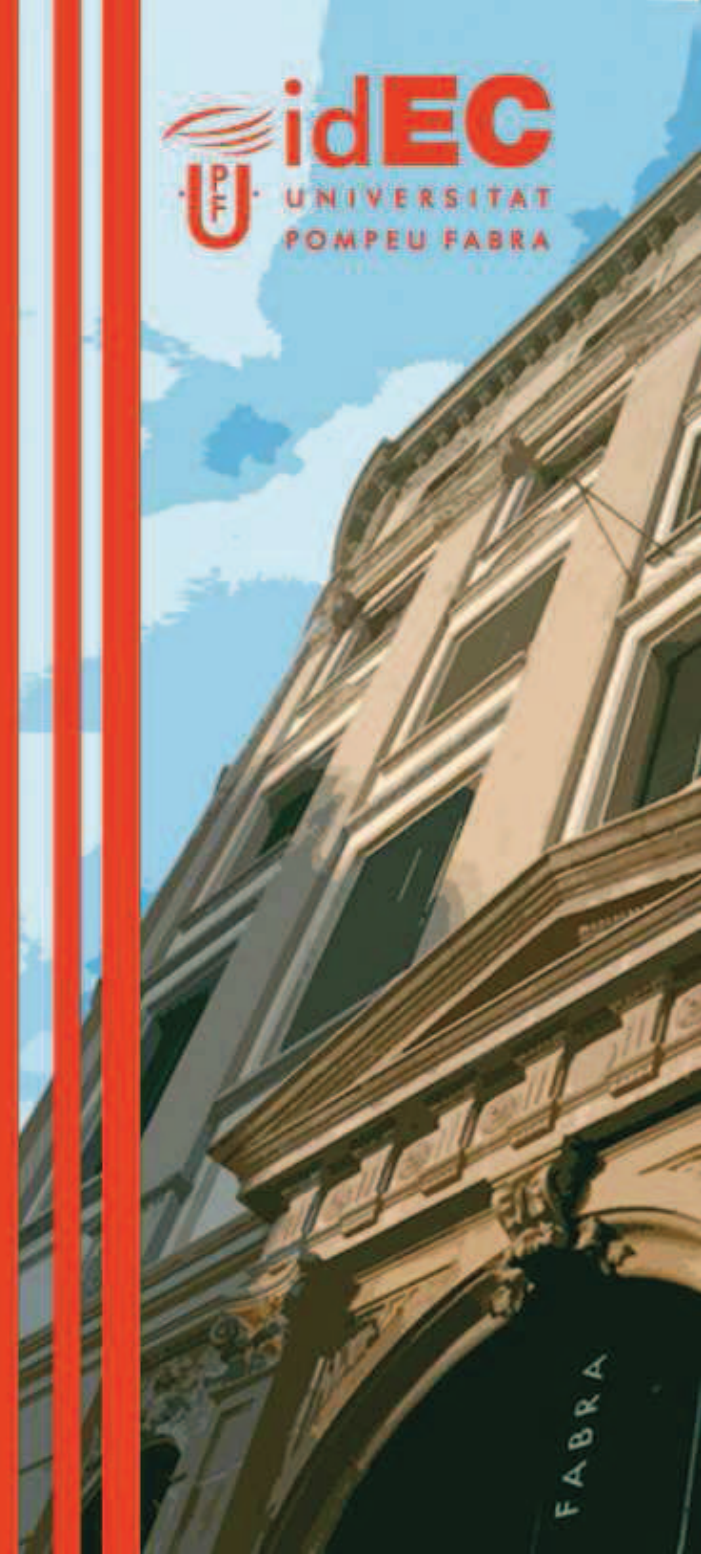


Curs de perfeccionament
Valoracions Urbanístiques



Llei de Sòl 6/2008.

L'entrada en vigor de la Llei de Sòl 8/2007, de 28 de maig (BOE 29 maig), i el seu text refós LS 2/2008 han suposat un canvi molt important en el marc jurídic de la gestió urbanística i de les valoracions urbanístiques, modificant els criteris de valoració, al desvincular la propietat del sòl del dret a l'aprofitament urbanístic (el dret a l'aprofitament urbanístic no s'integra en la propietat del sòl), i al establir dos úniques situacions bàsiques del sòl efectes de valoració, situacions bàsiques (sòl rural i sòl urbanitzat) que son diferents e independents de la classificacions de sòl que figuren a les lleis d'urbanisme autonòmiques i en las normes urbanístiques.

Tanmateix han aparegut noves figures, como la facultat de la iniciativa d'urbanitzar i el dret a participar en actuacions de nova urbanització, ambdues objecte d'indemnització i de valoració. En aquest curs es tracta d'analitzar els canvis que la LS 8/2007 i la LS 2/2008 han suposat i de establir les metodologies per a la valoració en tots els supòsits previstos a la Llei Estatal.

Motius i objectius del curs

El curs pretén donar a conèixer la LS 2/2008 i molt especialment els criteris de valoració del sòl i de les diferents figures que la llei estableix.

La Llei 2/08 obliga, a utilitzar en tot cas la metodologia de la ECO 805/2003, i en el règim transitori, a valorar els sòls urbanitzables amb la metodologia residual dinàmica de la normativa hipotecària, utilitzant també tècniques de valoració dinàmica pel càlcul d'altres indemnitzacions

El curs tracta d'apropar les tècniques de valoració hipotecària i de garantia, (ECO 805/2003) en el que es refereix als mètodes residuals de valoració del sòl, als arquitectes que es dediquen a l'urbanisme, tant a la gestió com al planejament, als perits arquitectes que fan dictàmens pericials en matèria urbanística, al arquitectes taxadors i a tots els arquitectes en general que estiguin interessats en aquestes tècniques

PROGRAMA (primera jornada)



Col·legi oficial d'arquitectes de les Illes Balears. Agrupació d'arquitectes experts pericials i forenses

Institut d'educació continua de Catalunya (Universitat Pompeu Fabra)

Programa de formació tècnica per a arquitectes perits

curs de valoracions urbanístiques

director del curs: Pere González Nebreda, arquitecte Dalf.

14, 21 i 28 de setembre, 5 d'octubre 2010

	ponència	continguts	Duració estimada (en minuts)	professor(s)	de	a	jornada
0	Acreditacions i documentació	control d'assistència, materials	10	COAIB	9,30	9,40	matí
0	Presentació del curs.	Motius i objectius.	5	UPF+AAEPFIB	9,40	9,45	
0		Presentació del professorat.	5	UPF+AAEPFIB	9,45	9,50	
0		Explicació general del desenvolupament de les ponències.	10	Pere González Nebreda	9,50	10,00	
1	Conceptes bàsics: principis i definicions.	Conceptes bàsics: principis de la valoració. Definicions	75	Pere González Nebreda	10,00	11,15	
pausa							
2	Mètodes de valoració	Mètodes de valoració: cost, actualització, residual i comparança: L'ECO 805/2003, EHA/3011/2007 i la EHA/564/2008. El mètode del cost.	60	Pere González Nebreda + Silvia Font	11,30	12,30	primera jornada: 14 de setembre 2010
3	Marco Legal de la valoració urbanística.	La Llei 2/2008: Criteris de valoració del sòl urbanitzat i del sòl rural. Principals canvis en relació a la legislació anterior. Tipus de sòl a l'efecte de valoració. Marc legal de la valoració urbanística. LS 2/2008. Règim transitori.	90	Pere González Nebreda	12,30	14,00	
pausa per dinar							
4	Valoració de sòls edificats; valoració de l'immoble pel mètode de comparança	El cas dels sòls edificats: mètode de comparança, recerca de mostres, determinació dels atributs que influeixen el valor, i de com influeixen, comparació i homogeneïtzació, confecció de la taula d'homogeneïtzació, bases de dades publicades, valor de mercat per comparació. Valor de mercat ajustat.	60	Silvia Font	16,30	17,30	tarda
5	Valoració de l'edifici corresponent al major i millor ús. Mètode de comparança per aplicació posterior del mètode residual	El cas de sòls no edificats o en els que el valor del sòl és superior al valor de l'immoble. Mètode de comparança, recerca de mostres, determinació dels atributs que influeixen el valor, i de com influeixen, comparació i homogeneïtzació, confecció de la taula d'homogeneïtzació, bases de dades publicades, valor de mercat per comparació. Valor de mercat ajustat.	60	Silvia Font	17,30	18,30	
pausa							
6	Taller de valoració urbanística d'un sòl edificat	Mètode de comparació amb el mercat.	60	Silvia Font	19,00	20,00	
7	El valor del sòl en el mercat.	El mercat immobiliari i el valor del sòl. Anàlisi de conjuntura.	60	Pere González Nebreda	20,00	21,00	

PROGRAMA (segona jornada)



curs de valoracions urbanístiques

director del curs: Pere González Nebreda, arquitecte Dalf.

14, 21 i 28 de setembre, 5 d'octubre 2010

	ponència	continguts	Duració estimada (en minuts)	professor(s)	de	a	jornada	
8	Críteris de valoració del sòl: aprofitament i rendiment	Aprofitament i rendiment. Temporalitat de les variables	60	Pere González Nebreda	9,30	10,30	mati	segona jornada 21 de setembre 2010
9	Valor del sòl. Metodologia. Valor del sòl urbanitzat	El valor del sòl en el mercat. Mètodes residuals de valoració. El mètode residual estàtic. Valoració de sòl urbanitzat: normativa aplicable i metodologia.	60	Pere González Nebreda	10,30	11,30		
pausa								
10	El valor del sòl urbanitzat	Valoració del sòl urbanitzat: resum dels criteris a emprar en els diferents supòsits.	30	Rafael Mur Soteras	12,00	12,30		
11	Valor del sòl urbanitzat. exemples pràctics	Exemples pràctics de valoració de sòl urbanitzat.	90	Rafael Mur Soteras	12,30	14,00		
pausa per dinar								
12	Valoració d'obres i instal·lacions	Valoració d'obres, instal·lacions i plantacions. Quan correspon valorar-les. Metodologia: el mètode del cost. Aplicació de la depreciació. Exemples pràctics.	60	Rafael Mur Soteras	16,30	17,30	tarda	
13	Indemnitzacions per trasllat, arrendaments i cessament d'activitats. Casos pràctics	Indemnitzacions per diferència de rendes. Indemnitzacions per trasllat i cessament d'activitats. Indemnització per trasllat d'habitatges. Casos pràctics de càlcul d'indemnitzacions	60	Rafael Mur Soteras	17,30	18,30		
pausa								
14	Plantejament d'un cas pràctic a realitzar pels alumnes	valoració a efectes expropiatoris d'un sol urbà edificat destinat a sistemes generals	60	Pere González Nebreda i Rafael Mur Soteras	19,00	20,00		
15	Tipus de sòl	Tipus de sòl a efectes de valoració: legislació autonòmica i estatal; compatibilitat	60	Antonio Ramis	20,00	21,00		

PROGRAMA tercera jornada

curs de valoracions urbanístiques								
director del curs: Pere González Nebreda, arquitecte Dalf.								
14, 21 i 28 de setembre, 5 d'octubre 2010								
16	La transformació urbanística (cost). La transformació urbanística (temps)	El procés de transformació urbanística: cost d'urbanització i despeses associades al procés. El procés de transformació urbanística: anàlisi temporal, terminis legals i terminis mes probables. Exemples pràctics	90	Antonio Ramis	9,30	11,00	mati	
pausa								
17	Conceptes bàsics de matemàtica financera aplicables a la valoració urbanística	Aproximació als conceptes bàsics de la matemàtica financera i a l'anàlisi econòmic de les promocions immobiliàries i urbanístiques	60	Pere González Nebreda	11,30	12,30		
18	Exemples pràctics de matemàtica financera	TIR i VAN: exemples	30	Pere González Nebreda	12,30	13,00		
19	El mètode residual dinàmic de valoració del sòl	El mètode residual dinàmic de valoració del sòl urbanitzable (art. 27.1 LRSV 6/98 i règim transitori de la LS 2/2008)	60	Pere González Nebreda	13,00	14,00	tercera jornada 28 de setembre 2010	
pausa								
20	Valor del sòl urbanitzable	Valoració de sòls urbanitzables (règim transitori). (Sòls rurals a la LS 2/2008). Valoració de sòl en casos d'exclusió del procés de equidistribució.	60	Pere González Nebreda	16,30	17,30		
21	Taller pràctic de valoració d'un sol urbanitzable pel mètode residual dinàmic.	Valoració d'un sòl urbanitzable pel mètode residual dinàmic (regim transitori de la Llei 2/2008)	60	Pere González Nebreda	17,30	18,30		
pausa								
22	Valor sòl rural	Valoració del sòl rural (sòl no urbanitzat). LS 2/2008	60	Pere González Nebreda	19,00	20,00	tarda	
23	Expropiació, venda i substitució forçoses	Expropiació forçosa, venda i substitució forçosa, i responsabilitat patrimonial a la llei 2/2008	60	Cristina Gomez Nebrera	20,00	21,00		

PROGRAMA Quarta sessió

curs de valoracions urbanístiques										
director del curs: Pere González Nebreda, arquitecte Dalf.										
14, 21 i 28 de setembre, 5 d'octubre 2010										
24	Altres conceptes indemnitzatoris	Altres conceptes susceptibles d'indemnització: servituds de pas, servituds aèries, servituds subterrànies, ocupació temporal. Criteris per el càlcul de les indemnitzacions. Aplicació del premi d'afecció en les expropiacions.	90	Gregorio de Vicente	9,30	11,00	mati	quarta jornada 5 d'octubre 2010		
pausa										
25	Valoració de la facultat de participar	Valoració de la facultat de participar en actuacions d'urbanització (IFPAU) LS 2/2008. Exemples pràctics	60	Pere González Nebreda	11,30	12,30				
26	Indemnització de la iniciativa de participar en actuacions d'urbanització i d'edificació	Valoració de la indemnització del dret a urbanitzar LS 2/2008	30	Pere González Nebreda	12,30	13,00				
27	Indemnització de la iniciativa de participar	Exemples pràctics	60	Pere González Nebreda	13,00	14,00				
pausa										
28	Taller pràctic	Indemnització d'una concessió administrativa.	60	Pere González Nebreda	16,30	17,30	tarda			
29	Taller pràctic	Plantejament pels alumnes de dubtes, i aclariments, a les matèries impartides	60	Pere González Nebreda	17,30	18,30				
pausa										
30	Resolució i correcció del cas pràctic	Valoració a efectes expropiatoris d'un sòl urbà edificat destinat a sistemes generals	60	Pere González Nebreda	19,00	20,00				
31	Taula rodona i cloenda		60	Pere González Nebreda.+ Antonio Ramis + Pere Rius	20,00	21,00				

Públic objectiu

El curs va adreçat a:

- arquitectes experts pericials i forenses.
- arquitectes recent graduats que desitgin adquirir una especialització jurídica i tècnica en l'àmbit de les valoracions urbanístiques.
- arquitectes al servei de l'administració pública que desitgin ampliar la seva formació jurídica mitjançant la participació en un curs especialitzat i d'actualitat jurídica.
- arquitectes amb experiència professional que desitgin adquirir la qualificació tècnica i jurídica per intervenir com arquitectes experts pericials i forenses en procediments judicials.

Metodologia

- Les classes tindran un contingut teòric i també pràctic, amb tallers i exemples de casos reals.
- Els professors són professionals tècnics o jurídics, amb experiència en actuacions urbanístiques i en valoracions.
- Els alumnes hauran de desenvolupar un cas pràctic.

LLOC, DURADA I CALENDARI



Lloc

Les classes s'impartiran a les instal·lacions que faciliti el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears

Hores

El programa tindrà una durada de **32 hores lectives**.

Calendari

14, 21 i 28 de setembre, i 5 d'octubre de 2010.

Horari

Una dia a la setmana, amb vuit hores de classe, de 9,30 a 14,00 i de 16,30 a 21,00 h.

Director del curs

Pere González Nebreda

President de l'Agrupació d'arquitectes experts pericials i forenses de Catalunya.

Expert en urbanisme i valoracions

Directors acadèmics

Dr. Josep Santdiumenge Farré

Professor titular de Dret Civil (Universitat Pompeu Fabra)

Director del MÀSTER en Dret Immobiliari i Urbanístic i de l'Edificació (IDEC-Universitat Pompeu Fabra)

Magister Legum (Universidad de Kiel, RFA)

Master of Laws (Yale Law School, EEUU)

Dr. Rafel Mur i Soteras

Professor titular de l'Escola d'Arquitectura de Barcelona (Universitat Politècnica de Catalunya)

Vice-president d'Asemas

Vocal de la Junta Directiva de l'Agrupació d'Arquitectes experts pericials i forenses de Catalunya (COAC)

Professorat

Pere González Nebreda

Silvia Font

Antonio Ramis

Rafael Mur Soteras

Gregorio de Vicente

Cristina Gomez Nebrera

ADMISSIONS I ACREDITACIONS



Procés d'admissió:

- Per inscriure's al curs és necessari:
 - ✓ Ser titulat universitari (llicenciatura)
 - ✓ Ser arquitecte col·legiat (COAIB o COAC)

- Els participants hauran de facilitar a l'IDEC-Universitat Pompeu Fabra, una fotocòpia del DNI i una fotocòpia compulsada del títol universitari o bé del resguard conforme s'ha pagat els drets d'expedició del títol.

Acreditacions:

Els participants llicenciats o diplomats universitaris, amb títol de grau mitjà o superior amb títol propi d'universitat, que hagin assistit a un mínim del 80% de les sessions i activitats, i superin les proves i avaluacions que s'estableixin, rebran un certificat d'aprofitament emès per l'IDEC-Universitat Pompeu Fabra.