



APROVECHA- MIENTO URBANÍSTICO Y CESIÓN DE SUELO

Aprovechamiento – I



**CUADERNOS
PRACTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2014/06

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

- 6.1.-PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE UN SUELO
 - 6.1.1.-PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL
 - 6.1.2.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 6.2.-PARAMETROS DE VALOR DE UN SUELO: EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
 - 6.2.1.- EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO OBJETIVO
 - 6.2.2.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUBJETIVO
- 6.3.- CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS DEL PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO
 - 6.3.1.- LARGO PERIODO DE MADURACIÓN DE LA INVERSIÓN
 - 6.3.2.- COMPLEJIDAD DEL PROCESO
 - 6.3.3.- RIGIDEZ DE LA OFERTA
 - 6.3.4.- FUERTE DESEMBOLSO INICIAL
 - 6.3.5.- PROBLEMÁTICA CONVERSIÓN EN LIQUIDEZ DURANTE EL PROCESO DE INVERSIÓN
 - 6.3.6.- MERCADO DE SUELO OPACO
- 6.4.- LOS COSTES DEL PROCESO
- 6.5.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
- 6.6.- UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (U.A.)
- 6.7.- EL APROVECHAMIENTO DE UN SECTOR URBANÍSTICO
 - 6.7.1.- APROVECHAMIENTO TIPO
 - 6.7.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO
- 6.8.- CASUÍSTICA SOBRE EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
 - 6.8.1.- EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO
 - 6.8.2.- LIMITACIONES A LAS DIFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO ENTRE ÁREAS DE REPARTO
 - 6.8.3.- TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO
- 6,9.- VOLVIENDO A MIRAR LOS DATOS DE LA FICHA URBANÍSTICA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL APROVECHAMIENTO
- 6-10.- CESIÓN GRATUITA DE APROVECHAMIENTO
 - 6.10.1.- MATERIALIZACIÓN DE LA CESIÓN
 - 6.10.2.- MARCO LEGAL: ESTATAL Y AUTONÓMICO

6.1.-PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE UN SUELO

Cuando una determinada finca de naturaleza rustica se ve involucrada en un proceso urbanístico es consecuencia, en general, de una **política de interés municipal** que considera que determinados terrenos de su municipio ubicados en coincidencia con el **desarrollo urbano previsto para los próximos años se ven afectados** por dicho planeamiento que se plasma en el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del citado municipio que tiene una tramitación compleja y transparente, en la que se producen intervenciones y alegaciones de los ciudadanos titulares de derechos afectados por aquel, a través de la correspondiente información pública.

El final del proceso concluye con una aprobación provisional del pleno municipal del Ayuntamiento, para su remisión a la **Comunidad Autónoma** correspondiente, que en el caso de que proceda y tras los informes sectoriales correspondientes, decide su **aprobación definitiva** que se publica en el Boletín Oficial de la Comunidad y en el de la Provincia correspondiente, para transcurridos los plazos legales de alegaciones se produce su entrada en vigor.

Este PGOU clasifica y califica todos los terrenos del término municipal y, en concreto **la finca rustica a la que nos estamos refiriendo**, de propiedad privada, ubicada en un determinado ámbito de

actuación (sector, polígono, etc.) por el hecho de formar parte del mismo, **le confiere una serie de derechos que se concretan en su aprovechamiento urbanístico y que, conlleva también una serie de obligaciones** (ceder terrenos, sufragar íntegramente la urbanización de todo su ámbito, ceder parte del aprovechamiento, etc.

Esta sería la primera parte del proceso de transformación del suelo que ha pasado de rustico a urbanizable, derechos y obligaciones que solo constan en el papel ya que se pueden certificar expresamente por el Ayuntamiento a petición de los particulares afectados. Este planeamiento puede exigir la tramitación de posteriores planeamientos de detalle como Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc.

La segunda parte del proceso es la ejecución del planeamiento, que es la materialización del mismo a través de uno de los Sistemas legales de ejecución existentes (Cooperación, Compensación, etc.).

Así pues, **en la fase de planeamiento solo existen derechos y obligaciones para todo el ámbito de actuación, más o menos detallado**, pero sin afectar a ningún cambio jurídico ni material de la finca inicial que permanece a los efectos reales como inamovible.

CONTINUA HASTA 38 PAGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)”
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)”
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

SINOPSIS

Se analiza en este Cuaderno uno de los parámetros básicos del urbanismo, como es el aprovechamiento urbanístico, uno de cuyos tres componentes es la edificabilidad, que ya se trató en el Cuaderno nº 4, ya publicado.

El aprovechamiento urbanístico es un elemento clave que confiere valor a un suelo incluido en el proceso urbanístico.

Se analizan las clases de aprovechamiento: objetivo, subjetivo, tipo y medio ponderado. Con la utilización de los coeficientes de homogeneización, que dan lugar a la utilización de las unidades de valor (U.A.), con las que se resuelven numerosos problemas de equidistribución.

Por último, se analiza el proceso de cesión gratuita de aprovechamiento a través de lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente teniendo en cuenta lo dispuesto en la reciente reforma del Texto Refundido de la Ley del Suelo de finales del mes de junio de 2013-

Todo ello explicado con un lenguaje claro y sencillo acompañado de numerosos ejemplos prácticos de aplicación numérica.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

07. APROVECHAMIENTO. LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

16.- LIMITACIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

21.- CESIONES DE SUELO POR APLICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE CALIDAD URBANA

25.- LAS ECUACIONES ECONÓMICAS FUNDAMENTALES DE LA INICIATIVA PRIVADA EN SUS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

56.- PROPUESTA DE ECUACIÓN DE CANJE PARA EL URBANIZADOR PRIVADO