



# La Junta de Compensación en el Planeamiento Urbanístico



**CUADERNOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO**

**2021/81**  
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro  
Juan Fernández Caparros  
(Prayde Gestión, SL)*

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# ÍNDICE

81.1.- EL PROCESO DE GESTION URBANISTICA DEL SUELO .....	6
81.1.1.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO .....	8
81.1.2.- INSTRUMENTOS DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO .....	8
81.1.3.- EJECUCION DEL PLANEAMIENTO .....	9
81.2.- SISTEMAS DE EJECUCION .....	9
81.2.1.- COMPENSACIÓN .....	9
81.2.2.- COOPERACIÓN .....	11
81.2.3.- CONVENIOS URBANISTICOS .....	13
81.3.- LEGISLACION APLICABLE .....	14
81.3.1.- LEGISLACION ESTATAL .....	14
81.3.2.- LEGISLACION AUTONÓMICA .....	16
81.3.2.1.- RESUMEN DE LEGISLACION AUTONÓMICA .....	17
81.3.2.2.- PROPORCION MINIMA DE TITULARIDAD DEL SUELO .....	20
81.3.2.3.- PLAZOS PARA CONSTITUIRSE EN JUNTA DE COMPENSACIÓN .....	21
81.3.2.4.- PLAZOS MAXIMOS DE CONTESTACION DEL AYUNTAMIENTO .....	22
81.3.2.5.- PLAZOS MAXIMOS PARA CONSTITUIR LA JUNTA .....	22
81.3.2.6.- PLAZOS DE INCORPORACION DE RESTO DE PROPIETARIOS .....	23
81.3.2.7.- % MINIMO DE GARANTIA SOBRE OBRA DE URBANIZACION .....	23
81.4.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR .....	24
81.4.1.- DOCUMENTACIÓN .....	25
81.4.2.- EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO .....	25
81.4.3.- APROBACION DE LA SOLICITUD .....	25
81.4.4.- CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION .....	26
81.4.5.- NOTIFICACIÓN A TODOS LOS PROPIETARIOS AFECTADOS .....	27
81.4.6.- INCORPORACION A LA JUNTA DEL RESTO DE LOS PROPIETARIOS .....	27
81.5.- LA JUNTA DE COMPENSACIÓN .....	28
81.5.1.- CONCEPTO JURÍDICO .....	28
81.5.2.- MODALIDADES .....	28
81.5.3.- ESTATUTOS .....	29
81.5.4.- BASES DE ACTUACIÓN .....	32
81.5.4.1.- CRITERIOS DE VALORACION DE FINCAS APORTADAS Y APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS .....	32
81.5.4.2.- MODIFICACION DE SUPERFICIES DE FINCAS APORTADAS .....	32
81.5.4.3.- REGLAS PARA EL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS .....	33
81.5.4.4.- CRITERIOS PARA LA VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES .....	33
81.5.4.5.- CRITERIOS PARA LA COMPENSACION E INDEMNIZACION A PROPIETARIOS CUYA ADJUDICACION NO SEA PLENA .....	33
81.5.4.6.- PRECIOS DE VENTA A TERCEROS .....	33
81.5.4.7.- FORMA Y PLAZOS DE LAS APORTACIONES .....	33
81.5.5.- EFECTOS DE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN .....	34
81.5.5.1.- NOTIFICACION A LOS PROPIETARIOS .....	34
81.5.5.2.- INCORPORACION DEL RESTO DE PROPIETARIOS .....	34
81.5.5.3.- ADMISION DE EMPRESAS URBANIZADORAS .....	34
81.5.5.4.- TRANSMISIÓN DE TERRENOS A TERCEROS .....	35
81.5.5.5.- CAMBIO DE SISTEMA DE EJECUCIÓN .....	35
81.6.- FUNCIONES DE LA JUNTA DE COMPENSACION .....	36

81.6.1.- PROYECTO DE COMPENSACION .....	36
81.6.2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	38
81.7.- APORTACIÓN DE FONDOS A LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN .....	40
81.7.1.- COSTES QUE DEBE ASUMIR DE LA JUNTA .....	40
81.7.2.- APORTACIÓN DE LOS JUNTACOMPENSANTES .....	42
81.7.3.- APORTACIÓN DE LOS NO ADHERIDOS .....	42
81.7.4.- EMPRESA URBANIZADORA COMO MIEMBRO DE LA JUNTA .....	43
81.7.5.- FINANCIACION AJENA .....	43
81.8.- FISCALIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN Y SUS MIEMBROS .....	43
81.8.1.- APORTACION DE TERRENOS Y ADJUDICACION DE PARCELAS FINALES .....	44
81.8.2.- COSTES DE URBANIZACION .....	45
81.8.3.- APORTACIONES DE LOS JUNTACOMPENSANTES .....	45
81.8.4.- INVERSION DEL SUJETO PASIVO .....	45
81.9.- EXTINCION Y LIQUIDACION DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.....	47

#### CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Aprovechamiento urbanístico objetivo, subjetivo, medio o tipo
- Cesiones obligatorias
- Calificación y clasificación
- Derecho urbanístico
- Edificabilidad bruta, neta, media ponderada
- Índice de edificabilidad
- Planeamiento
- Ejecución del planeamiento
- Sistemas de ejecución por compensación, cooperación, expropiación, urbanizador privado
- Usos residencial, industrial, terciario
- Vivienda libre, de protección pública
- Función del planeamiento
- gestión del planeamiento
- Junta de compensación

## **SINOPSIS. -**

De los sistemas de ejecución de planeamiento urbanístico, el de compensación es el sistema más utilizado, junto con el de urbanizador privado al que dedicaremos otro CPI. Es relevante disponer de un alto porcentaje de la superficie total del ámbito urbanístico, para tomar la iniciativa

Este CPI tiene por objeto señalar qué legislación de las comunidades autónomas se aplican a los procedimientos para actuar en Junta de compensación, qué tipo de proyectos se tienen que llevar a cabo

Y cuál es la mecánica de funcionamiento de una Junta de compensación: Constitución, órganos de Gobierno, actividad, liquidación, etcétera

## **PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 85.- Las obras de Urbanización**

**Cuaderno N.º 87.- Agregación, agrupación, división y segregación de fincas**

**Cuaderno N.º 89.- Incumplimiento de plazos urbanísticos para edificar en las leyes de CCAA**

**[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF**

**[Índice de los CPI, por Temas](#)**

## 81.1.- EL PROCESO DE GESTION URBANISTICA DEL SUELO

Cuando un Promotor Inmobiliario se plantea la **adquisición** de su materia prima: el **suelo** debe efectuar **dos tipos de consultas previas**:

**Consulta jurídica**, para comprobar cómo **consta este suelo en los Registros Públicos**:

- **Registro de la Propiedad**, que nos dirá si figura inscrito como **urbano o rústico, sus linderos, la superficie inscrita, su titularidad** (es decir, quién es su propietario), y el estado actual de **cargas que pesan** sobre el mismo: mercantiles, tales como la existencia de embargos, hipotecas, etc.; fiscales, o de naturaleza urbanística, así como también la existencia de cualquier tipo de servidumbres.
- **Catastro de Urbana o Rústica**, para comprobar si tiene referencia catastral y cuáles son sus **características físicas**.

**Consulta urbanística**, a realizar en el **Ayuntamiento** del término municipal al que pertenezca. Este tipo de consultas deberán materializarse en documentos públicos, tales como la **Cédula Urbanística**, expedida para el terreno en cuestión, o bien la Ficha Urbanística del terreno o de la zona en la que se ubique, documento que figura en el PGOU o en las NNSS.

Como consecuencia de la consulta urbanística, **el Promotor puede encontrarse**, en general, y exceptuando casos especiales, en los siguientes casos:

– **Suelo de carácter Finalista**; es decir, que ya tiene el carácter de **solar**. En consecuencia, su aprovechamiento lucrativo estará perfectamente definido, no existirán cesiones de aprovechamiento a realizar, quedando reducida la **tramitación urbanística a la**

**elaboración de un Proyecto de Edificación** y a la subsiguiente petición de Licencia de Obras.

– **Suelo clasificado como Urbano**; es decir, que **todavía no es solar**, por lo cual el promotor debe **completar su planeamiento de detalle, a través de un PERI o un ED**. Normalmente, en este caso, **el terreno a adquirir formará parte de una Unidad de Ejecución**, prevista en el planeamiento general, pudiendo compartir la titularidad del total de la unidad con otros propietarios, o bien ser propietario único. **Aprobados estos documentos de planeamiento, debe ejecutar el mismo**, por medio de los sistemas de actuación previstos: **Compensación** o **Cooperación**. A continuación, **constituirse en Junta, presentar el correspondiente proyecto de Parcelación o Reparcelación**, que tras su aprobación permite inscribir unas nuevas fincas registrales, entre las que figurarán las que nos corresponden. El proceso termina con la **aprobación del proyecto de Urbanización y su correspondiente ejecución**.

– **Suelo clasificado como Urbanizable**, cuyo proceso de transformación, será similar al anterior, aunque el **inicio del planeamiento de detalle comienza con la tramitación** de un PAU, Programa de Actuación Integral, o **Plan Parcial**.

– **Suelo clasificado como No Urbanizable**:

- **Sin Protección Especial**, que, en virtud de las últimas modificaciones legales, son **susceptibles de transformación a solicitud de la iniciativa privada**, aunque el proceso, lógicamente, requerirá un **procedimiento más complejo**, con anterioridad determinado exclusivamente por la vía de la **modificación del PGOU**,

aunque ahora cabe tramitar por otras vías más sencillas, tales como **Convenio Urbanístico** o Plan Especial. En general, para la transformación de este tipo de terrenos se exige Estudio de Impacto Ambiental.

- **Con Protección Especial, que no son, en general, susceptibles de actuación**, y hay que esperar a la nueva redacción del PGOU.

– **Suelo no Clasificado, por ausencia del PGOU** o de las correspondientes NNSS, al estar aquél, o éstas, en proceso de revisión, en el que también cabe recurrir a la firma de un Convenio condicionado a la aprobación posterior del PGOU.

La **documentación de los suelos finalistas** se puede obtener fácilmente de la correspondiente **Cédula Urbanística**, donde **se fijan todos sus parámetros urbanísticos**, no existiendo, en general, incertidumbres en cuanto a su aprovechamiento, ni tampoco es preciso efectuar la cesión del 10 % de aprovechamiento, salvo en el caso de algunos Ayuntamientos que todavía siguen exigiendo como contrapartida de este concepto, el pago de una tasa adicional, a desembolsar por el promotor en el momento de la concesión de la Licencia de Obras, en concepto de urbanización ya realizada, práctica que en algunos Ayuntamientos ha sido declarada ilegal.

**La estructura de una cartera de suelo de una Empresa Inmobiliaria debe contemplar un "mix"** compuesto de suelos con distintos periodos de transformación.

Incluso es frecuente, sobre todo entre las **grandes empresas promotoras** con gran capacidad financiera a largo plazo, la **adquisición de suelo no clasificado en el PGOU vigente, en espera de gestionarlo con la aprobación de un nuevo PGOU.**

Este posicionamiento permite adquirir suelo a bajo precio, pero tiene el grave riesgo de que pueda permanecer inactivo por un largo periodo de tiempo, si no se logra su calificación en el próximo PGOU y hay que esperar al siguiente.

En este caso, en la **negociación de la compra del suelo, al no estar la urbanización acabada, es muy importante conocer las cargas que están pendientes de pago**, mediante un certificado que nos extiende el secretario de la Junta, para negociar en consecuencia, deduciendo del precio convenido estos pagos, que a partir de ese momento haremos nuestros, o bien abonar el total convenido, garantizando el vendedor que éste asumirá las obligaciones pendientes frente a la Junta.

Obviamente, **otro punto de inicio es con la urbanización terminada**, en cuyo caso es importante retener que las **obras pueden estar recibidas o no por la Administración**, y que de esta circunstancia se pueden derivar **pagos adicionales** en el caso de no conformidad. Así mismo, la Junta nos deberá justificar el finiquito de los pagos pendientes, a fin de que, en la inscripción registral de nuestro terreno, no figuren cargas que posteriormente nos dificulten el desarrollo de la promoción.

Dado que **el terreno se convierte en solar con la urbanización terminada, el inicio de la promoción no será posible**, ya que no obtendremos la correspondiente Licencia de Edificación, salvo que el Ayuntamiento nos permita simultanear las obras de urbanización con las de edificación, en cuyo caso nos exigirá un aval bancario que garantice la ejecución de las obras de urbanización. Así pues, la Licencia de Primera Ocupación, en el caso de viviendas, o la **Licencia de Actividad o de Funcionamiento**

**SIGUE HASTA 48 PAG.**

## Autores

**Antonio Caparrós Navarro.**  
(† 2021)



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

**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

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestimo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos