



# Análisis de Viabilidad Económica de un Plan Parcial



## CUADERNOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2022/83

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

83.1.- LA VIABILIDAD DE UN DESARROLLO DE SUELO .....	5
83.1.1.- EL ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO .....	5
83.1.2.- MODELO ECONÓMICO DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO .....	6
83.1.3.- PARÁMETROS DE VALOR DE UN SUELO .....	8
83.2.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	11
83.3.- ANÁLISIS DE LAS POSIBILIDADES URBANÍSTICAS DE UN SECTOR .....	13
83.3.1.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS Y TITULARIDAD .....	13
83.3.2.- EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS .....	14
83.3.3.- RESERVAS PARA VIVIENDA PUBLICA .....	16
83.3.4.- CUADRE DE SUPERFICIES MÁXIMAS DE VPP Y VIVIENDA LIBRE .....	18
83.3.5.- DETERMINACIÓN DE CESIONES, EDIFICABILIDAD POR USOS, Y HOMOGENEIZACIÓN .....	20
83.4.- ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DESARROLLO.....	24
83.4.1.-CALCULO DE LAS REPERCUSIONES .....	24
83.4.2.- COSTES DE URBANIZACIÓN .....	25
83.4.3.- CASH – FLOW Y TESORERÍA .....	25
83.4.4.- PROYECTO DE PARCELACIÓN .....	26
83.4.5.- OTRAS VÍAS DE OBTENCIÓN DE INGRESOS .....	26
83.5.- URBANIZADOR PRIVADO .....	27
83.5.1.- ESTIMACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MÍNIMO . ECUACIÓN DE CANJE .....	28
83.6.- EJEMPLOS PRÁCTICOS .....	33
83.6.1.- PRECIO A PAGAR POR UNOS TERRENOS.....	33
83.6.2.- CALCULO DE CESIONES.....	36
83.6.3.- RESERVAS DE SUELO .....	37
83.6.4.- MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO .....	39
83.6.5.- MONETIZACIÓN DE LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO - 2.....	41
83.6.6.- OFERTA DEL AGENTE URBANIZADOR .....	43
83.7.- EJEMPLOS ECONÓMICOS DE SISTEMA DE COMPENSACIÓN .....	45
83.7.1.- COMPRA DE TERRENOS A PROPIETARIOS .....	45
83.7.1.1.- Superficie de actuación del Sector y edificabilidades según tipología.....	49
83.7.1.2.- Calculo de las cesiones mínimas de suelo exigibles .....	50
83.7.1.3.- Alternativas sobre la distribución del número de viviendas libres y VPP .....	51
83.7.1.4.- DESVIACIONES SOBRE MÁXIMOS DE PLANEAMIENTO .....	53
83.7.1.5.- REPARTO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO .....	53
83.7.1.6.- Estudio Económico del Sector y de la Inversión.....	54
83.7.1.7.- Obtener costes de repercusión de nuestro suelo urbanizado .....	55
83.7.1.8.- Realizar un análisis financiero de la operación. ....	56
83.7.2.- URBANIZADOR PRIVADO .....	61

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.**

- Plan Parcial
- Sector
- Edificabilidad
- Usos
- Cesiones
- Imputación de Costes de urbanización
- Repercusión por usos
- Vivienda Libre, Protegida, terciario
- Precio de Transferencia
- Urbanizador privado
- Ecuación de canje
- Aprovechamiento lucrativo
- Reservas de Suelo
- Parcela Bruta, Neta
- Viales y Aparcamientos
- Unidades de Aprovechamiento UA
- Análisis económico financiero
- Equidistribución de beneficios y cargas

**SINOPSIS. -**

Al evaluar la viabilidad de un desarrollo urbanístico no basta con definir los usos, edificabilidad y calcular cesiones obligatorias y parcela neta resultante

Se trata de una operación económica que transforma un terreno y genera productos (edificabilidad de cada uso) que también hay que valorar. Y a esos productos hay asignarle el coste que supone el desarrollo urbanístico y compararlo con su valor de mercado

Estas operaciones requieren de desembolsos y de disposiciones de fondos propios de gran importancia, distribuidas en el tiempo y con una gran incertidumbre sobre su resolución final

Son operaciones de alto riesgo y por lo tanto requieren de una evaluación económica financiera detallada

En este CPI estudiaremos esa evaluación y análisis económico financiero, que es algo que a veces los desarrolladores urbanísticos dejan un poco de lado, pero que el promotor necesita para saber si la inversión a cometer es viable económicamente

Todo ello con multitud de ejemplos numéricos, para mejor comprensión de la operativa

**PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**Cuaderno N.º 85.- Obras de Urbanización**

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

**Cuaderno N.º 89.- Incumplimiento de plazos urbanísticos**

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

**[Índice de los CPI, por Temas](#)**

## 83.1.- LA VIABILIDAD DE UN DESARROLLO DE SUELO

En tiempos anteriores a la crisis del 2008 cuándo un promotor inmobiliario se planteaba llevar a cabo un desarrollo urbanístico del suelo todo su esfuerzo se centraba en determinar el aprovechamiento urbanístico que se iba a poder obtener en ese desarrollo del plan parcial con diversas tipologías usos densidades etcétera

El objetivo básico era conseguir las aprobaciones administrativas correspondientes para poder llevar a cabo ese desarrollo urbanístico y obtener finalmente solares donde edificar

El general en un entorno de precios crecientes el productor no tenía especial preocupación sobre la viabilidad económica de ese proceso de desarrollo urbanístico

Se entendía en aquella época que el incremento de valor producido por la clasificación y calificación de los terrenos y su transformación de fincas rústicas Ah suelo por desarrollar y finalmente solares era de tal calibre que justificaba cualquier actuación inversión

Es más las entidades financieras aun conociendo que los plazos de creación y de aprobación de ese desarrollo urbanístico eran muy dilatados hablamos de años dame un financiación sin ningún problema

Pero vino la crisis y es una crisis qué en parte se debió a qué se daba financiación pensando en la valoración futura de los terrenos sin ninguna consideración económica previa

Eso ha cambiado entre otras cosas porque ahora no es evidente que en un entorno de precios de suelo al alza y con unas cargas urbanísticas de importancia debido a las cesiones obligatorias ahora no es evidente que

vayamos a generar valor suficiente para justificar nuestra inversión

Ahora como en una promoción inmobiliaria para generar un edificio y venderlo explotarlo hay que hacer las cuentas

Tenemos que entender qué las entidades financieras no nos van a financiar y la compra del terreno ni la urbanización que tendremos que hacerlo con nuestros fondos propios eh teniendo en cuenta qué una vez considerados todos los gastos y las cesiones obligatorias la edificabilidad que se genere tendrá un coste unitario y tendremos que comprobar que ese coste es inferior al valor de mercado

Esto es una obviedad pero en otros tiempos casi nadie hacía estas cuentas

Pues bien ahora hay que hacerlo y para eso está el análisis de viabilidad económico financiera

### 83.1.1.- EL ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO

El Objetivo es servir de ayuda para el análisis de la adquisición de un **terreno** que es preciso transformar urbanísticamente, antes de que alcance su categoría de **solar**, para que sobre el mismo se realice la Promoción Inmobiliaria. El Planteamiento de la viabilidad económico financiera de este tipo de adquisiciones se puede esquematizar en los siguientes bloques conceptuales:

- **Planteamiento de la Gestión Urbanística** que es necesario plantear, que a su vez consta de dos subfases:
  - o Aplicación de estándares de edificabilidad máxima
  - o Aplicación de estándares de dotaciones públicas mínimas
  - o Cálculo de la edificabilidad resultante según topologías edificatorias

- **Ejecución del Planeamiento**, que consta de las siguientes subfases:
  - o Proyecto de Equidistribución de beneficios y cargas
  - o Ejecución de la urbanización
- **Cálculo de Repercusiones**
- **Estudio Económico**
  - o Costes
  - o Ingresos (posibles ventas de parte de los terrenos)
- **Planteamiento Financiero de la operación: Cash – Flow**
- **Balance Final de la Operación**

Es un problema típico de viabilidad para empresas inmobiliarias que, tienen una Actividad de Gestión de Suelo, que ocupa una parte cada vez más importante, de los ingresos y sobre todo de la formación de la cartera de suelo, de las empresas< de este tipo, para asegurar la posibilidad de desarrollo de futuras promociones, ya que cada vez es más difícil adquirir suelo finalista, que permita el desarrollo inmediato de la Promoción Inmobiliaria.

### 83.1.2.- MODELO ECONÓMICO DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

El modelo de la regulación urbanística del suelo está establecido en la Ley del Suelo estatal y, en base al mismo **se desarrolla en la legislación autonómica**, con matices muy variados.

Su base económica se sustenta en las siguientes **obligaciones de cualquier promotor privado** que intente clasificar urbanísticamente un determinado terreno para hacerlo urbanizable o, bien para desarrollar un determinado ámbito urbano no consolidado, que para ámbitos de actuación que se califiquen de forma predominante en uso residencial, son las siguientes:

- a) **Cesión gratuita de terrenos para dotaciones públicas** que deben ser urbanizados íntegramente por el promotor sea este titular de la propiedad de los mismos o no. Dicha cesión se regula en la legislación autonómica por medio de los estándares mínimos de calidad urbana.
- b) **Cesión gratuita de la superficie de terreno** necesaria para ubicar en ella un **determinado porcentaje del aprovechamiento urbanístico** determinado según la legislación y que, la legislación estatal establece en una horquilla que va desde el 5 % al 15 %.
- c) **Reserva de terrenos** necesarios para la construcción de **viviendas sometidas a algún régimen de limitación de sus precios de venta**, que la legislación estatal considera debe ser como mínimo el 50 % de la edificabilidad de uso residencial del ámbito de actuación.

Se parte pues, de una superficie, en m2 de terreno, del ámbito de actuación y de una edificabilidad o techo máximo edificable en m2 construidos, a la que la legislación autonómica suele sujetar a unos valores máximos.

Evidentemente **el uso, la tipología del uso y la intensidad del uso (edificabilidad) son los parámetros de valor de un suelo**, es decir configuran lo que en un Estudio Económico que realice el promotor, constituirán sus **ingresos esperados**, por la venta de viviendas y locales comerciales

**SIGUE HASTA 63 PAGS.**

## 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: **Gestinmo, 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