



**FINANCIAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS A TRAVÉS DE
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

LA EXPERIENCIA ESPAÑOLA



Julio Alberto Cabezuelo Arenas

Urbamed

Urban Infrastructure Development

OBJETO:

Dar una pincelada de la experiencia española sobre el financiamiento de la ciudad a través de instrumentos de gestión urbanística.

Específicamente nos centraremos en lo siguiente:

- ✓ El Plan General de Ordenación: Sistemas Generales y Áreas de Reparto
- ✓ La Reparcelación, el Urbanizador y las Juntas de Compensación
- ✓ Posible extrapolación al modelo colombiano

ANTECEDENTES CONTEXTO LEGAL - ADMINISTRATIVO

1976

Ley sobre régimen de suelo y ordenación urbana

1978

Constitución
Española



17 Comunidades Autónomas
Competencias transferidas en
OT, Urbanismo y Vivienda

1992

Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana

DEROGADA

HOY

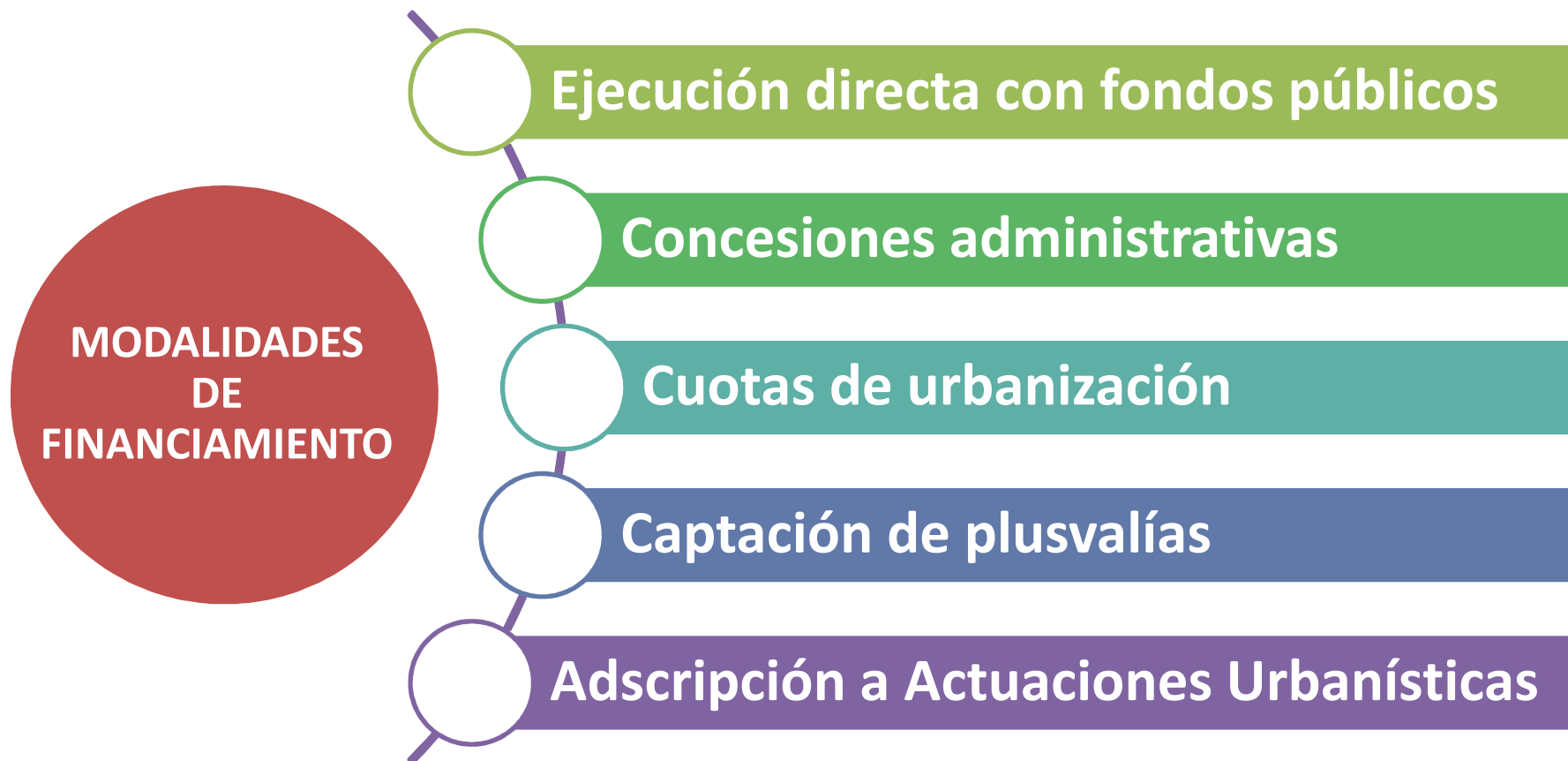
17 Leyes urbanísticas diferentes

3 Reglamentos estatales supletorios

- Planeamiento
- Gestión
- Disciplina

MODALIDADES DE FINANCIAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES EN ESPAÑA

Sistemas Generales: aquellas infraestructuras o dotaciones de escala urbana o zonal, frente a los sistemas locales cuyo ámbito es más reducido.



GARANTIZAR LA **DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS DEL DESARROLLO URBANO**

- **NIVEL GENERAL** → Áreas de Reparto en Planes Generales
- **NIVEL LOCAL** → Proyectos de Reparcelación ←

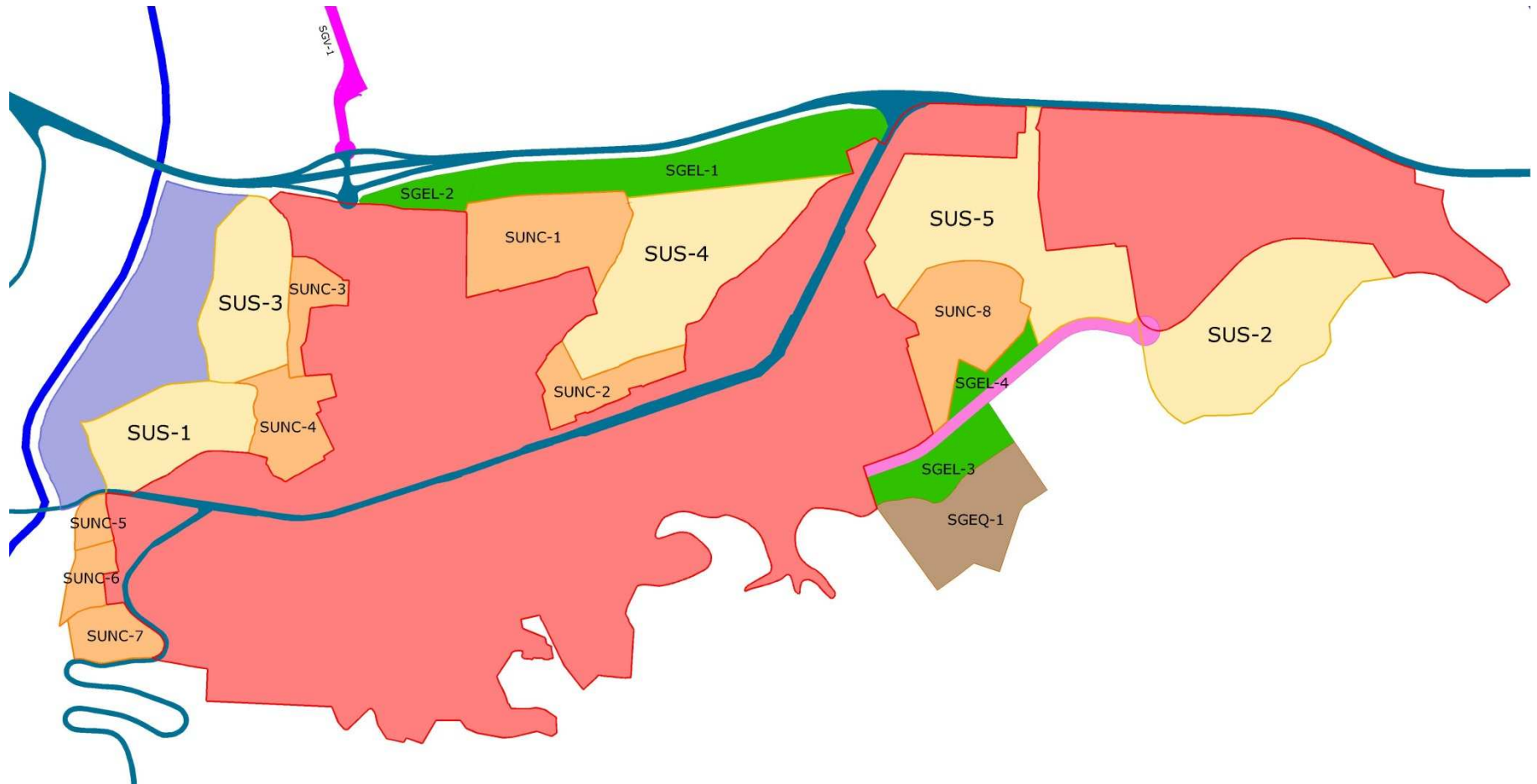
GARANTIZAR LA **CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS**

- % **Cesión de aprovechamiento** en cada nuevo desarrollo
- Ejecución de **Sistemas Generales**

Los **PLANES GENERALES**, mediante su **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**:

- Establecen las fuentes de financiación de los Sistemas Generales
- Comprueban la factibilidad económica de las actuaciones urbanísticas
- Asignan cargas generales a cada actuación urbanística garantizando la distribución equitativa de beneficios y cargas a nivel general → ÁREAS DE REPARTO
- Definen el Programa de Ejecución del desarrollo
- Establecen la modalidad de ejecución de cada actuación urbanística

EJEMPLO DE ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES



EJEMPLO DE ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

	Sector	Superficie m2	IEB (m2t/m2)	Espacios libres (m2)	Equipamientos (m2)	Edificabilidad m2t	Total Aprovechamiento Objetivo ua	SGEL Adscrito	Superficie SGEL Adscrito m2	SG Viario Adscrito	Superficie SG Viario Adscrito m2	AM ua/m2
AR-1	SUNC-1	24.082	0,55	2.550	1.235	13.245	12.898	---	0	---	0	0,5356
	SUNC-2	10.304	0,55	1.697	0	5.667	5.519	---	0	---	0	
	SUNC-3	6.411	0,55	722	462	3.526	3.434	---	0	---	0	
	SUNC-4	12.473	0,55	1.510	0	6.860	6.681	---	0	---	0	
	SUNC-5	2.866	0,55	818	0	1.577	1.535	---	0	---	0	
	SUNC-6	4.799	0,55	1.437	0	2.640	2.571	---	0	---	0	
	SUNC-7	7.428	0,55	2.332	0	4.085	3.978	---	0	---	0	
	SUNC-8	26.041	0,55	3.092	0	14.323	13.948	---	0	---	0	
	TOTAL	94.404		14.158	1.697	51.922	50.563		0		0	0,5356
AR-2	SUS-2	44.943	0,60	4.494	1.798	26.966	18.876	---	0	---	0	0,4200
	TOTAL	44.943		4.494	1.798	26.966	18.876		0		0	0,4200
AR-3	SUS-1	22.449	0,55	2.245	1.459	12.347	12.024	SGEL-4	12.475	---	0	0,3443
	SUS-3	24.126	0,55	2.413	1.568	13.269	12.922	SGEL-1	13.406	---	0	
	SUS-4	43.189	0,55	4.319	2.807	23.754	23.132	SGEL-1	23.999	---	0	
	SUS-5	48.252	0,55	4.825	3.136	26.538	25.844	SGEL-1	26.812	---	0	
	TOTAL	138.016		13.802	8.971	75.909	73.921		76.692		0	
AR-4	SUS-6	183.597	0,40	18.360	3.672	73.439	81.646	SGEL-5	14.844	SGV-10	1.959	0,4074
	SUS-7	49.094	0,40	4.909	982	19.638	21.832	SGEL-5	4.493	---	0	
	SUS-8	23.630	0,40	2.363	473	9.452	10.508	SGEL-5	2.163	---	0	
	SUS-9	10.246	0,40	1.025	205	4.098	4.556	SGEL-5	938	---	0	
	TOTAL	266.566		26.657	5.331	106.627	118.542		22.438		1.959	
TOTAL		543.930		59.110	17.797	261.424	261.903		99.130		1.959	0,4060

EJEMPLO DE ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

	Sector	Total Aprovechamiento Subjetivo ua	Cesión al Ayto (10% del AM) ua	Coste de urbanización (€)	Coste de construcción (€)	Coste de Espacios Libres (€)	Coste SG Viario Adscrito (€)	Coste SG Espacios Libres (€)	Coste SG Infraestructuras (€)	Valor de venta total (€)	Vr = Vv/1,4- (Cu+Cv) (€)	Vr unidad aprovechamiento (€/ua)	Valor urbanístico del suelo (€/m2)
AR-1	SUNC-1	11.608	1.290	1.155.935	6.953.988	101.990	0	0	0	15.694.262	2.998.274	232,45	124,50
	SUNC-2	4.967	552	494.580	2.975.346	67.886	0	0	0	6.714.976	1.258.598	228,06	122,15
	SUNC-3	3.090	343	307.717	1.851.197	28.899	0	0	0	4.177.915	796.412	231,95	124,23
	SUNC-4	6.013	668	598.726	3.601.878	60.390	0	0	0	8.128.979	1.545.419	231,32	123,90
	SUNC-5	1.382	154	137.590	827.728	32.716	0	0	0	1.868.076	336.307	219,05	117,32
	SUNC-6	2.313	257	230.368	1.385.872	57.477	0	0	0	3.127.737	560.380	218,00	116,76
	SUNC-7	3.580	398	356.526	2.144.823	93.263	0	0	0	4.840.591	862.954	216,92	116,18
	SUNC-8	12.553	1.395	1.249.968	7.519.712	123.694	0	0	0	16.971.030	3.228.790	231,49	123,99
	TOTAL	45.507	5.056	4.531.410	27.260.544	566.316	0	0	0	61.523.567	11.587.136	229,16	122,74
AR-2	SUS-2	16.989	1.888	2.157.285	5.337.258	179.774	0	0	0	16.179.637	3.882.567	205,69	86,39
	TOTAL	16.989	1.888	2.157.285	5.337.258	179.774	0	0	0	16.179.637	3.882.567	205,69	86,39
AR-3	SUS-1	10.822	1.202	1.077.572	6.482.564	89.798	0	498.982	0	14.630.318	2.301.312	191,39	65,89
	SUS-3	11.630	1.292	1.158.036	6.966.630	96.503	0	536.242	0	15.722.794	2.473.156	191,39	65,89
	SUS-4	20.819	2.313	2.073.077	12.471.420	172.756	0	959.962	0	28.146.401	4.427.357	191,39	65,89
	SUS-5	23.259	2.584	2.316.082	13.933.312	193.007	0	1.072.488	0	31.445.705	4.946.330	191,39	65,89
	TOTAL	66.529	7.392	6.624.767	39.853.925	552.064	0	3.067.675	0	89.945.219	14.148.154	191,39	65,89
AR-4	SUS-6	73.481	8.165	8.812.662	41.457.835	734.388	198.985	593.768	0	95.722.763	16.575.763	203,02	82,71
	SUS-7	19.649	2.183	2.356.512	11.085.855	196.376	0	179.732	0	25.596.335	4.464.622	204,50	83,31
	SUS-8	9.457	1.051	1.134.228	5.335.807	94.519	0	86.508	0	12.319.942	2.148.897	204,50	83,31
	SUS-9	4.101	456	491.784	2.313.526	40.982	0	37.509	0	5.341.743	931.730	204,50	83,31
	TOTAL	106.688	11.854	12.795.187	60.193.023	1.066.266	198.985	897.516	0	138.980.783	24.121.012	203,48	82,90
TOTAL	235.712	26.190	26.108.648	132.644.749	2.364.419	198.985	3.965.191	0	306.629.205	53.738.869	205,19	83,31	

La actividad de **ejecución** del planeamiento territorial y urbanístico corresponde a las **Administraciones Públicas**.

El **URBANIZADOR** es el agente responsable de ejecutar la actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante:

- Administración por gestión directa
- Propietarios de > 50% del suelo asociados en una Junta de Compensación
- Gestor privado que presente alternativa y sea seleccionado en pública competencia

LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EL URBANIZADOR

EL URBANIZADOR:

- Gestiona el proceso de urbanización de forma integral
- Soporta los gastos derivados de la urbanización,
- Asume los riesgos de la actuación urbanística
- Es retribuido por los gastos de la urbanización:
 - En dinero
 - En especie
- Entrega a los propietarios los lotes edificables finales
- Entrega a la administración los espacios públicos y los lotes correspondientes a la cesión de plusvalías

LOS PROPIETARIOS:

- Tienen preferencia en la presentación de alternativas frente al urbanizador
- Pueden participar en el proceso:
 - Aportan los predios originarios
 - Retribuyen al urbanizador la parte proporcional de las cargas de urbanización:
 - En dinero
 - En especie
 - Reciben a cambio lotes edificables
- Pueden pedir la expropiación de sus terrenos

La relación entre el urbanizador y los propietarios se regula mediante las **BASES DE LA ACTUACIÓN** contenidas en la propuesta del urbanizador.

- Derechos y obligaciones del urbanizador y los propietarios
- Valoración de los terrenos y los lotes finales (plusvalía incluida)
- Definición de las cargas de la urbanización
- Modalidades de retribución de las cargas de urbanización: coeficiente de canje

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

PRINCIPIOS

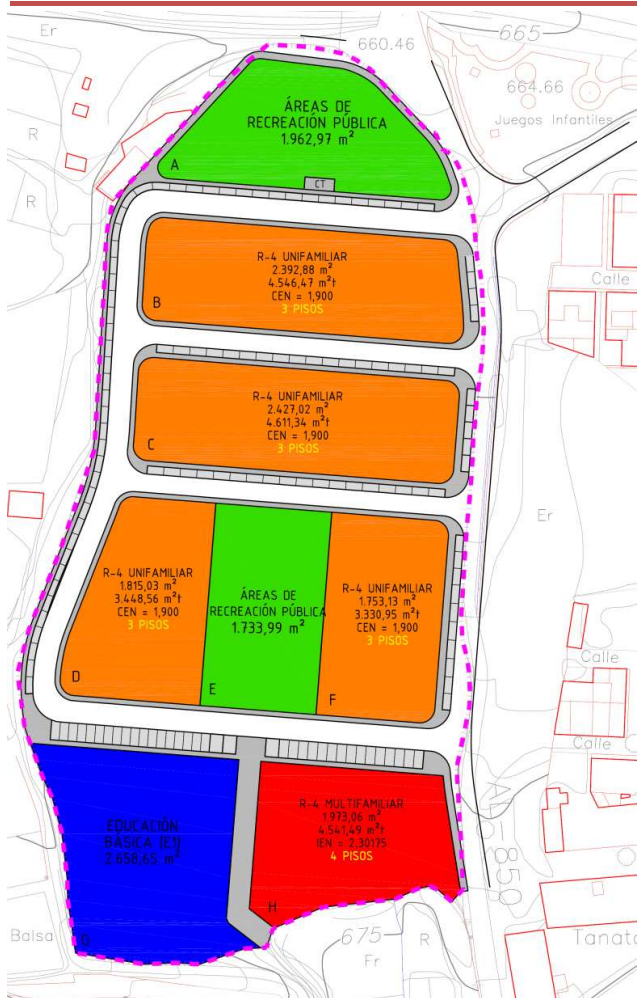
La **REPARCELACIÓN** es el acto mediante el cual se ejecuta la redefinición predial de una actuación urbanística, pasando de predios no urbanos a lotes edificables.

CRITERIOS Y EFECTOS

- El reparto del aprovechamiento será proporcional a la superficie aportada, independientemente del destino que el plan prevea para esta superficie
- Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en los predios iniciales incompatibles con el plan en ejecución.
- Los lotes finales se adjudicarán lo más próximo posible a los predios originales
- Inscripción en registros públicos de los lotes finales a favor de los propietarios, el urbanizador y el municipio
- Cesión de los espacios públicos resultantes al municipio
- Los lotes quedan afectos al pago de las cargas de urbanización
- Subrogación de las cargas de los predios iniciales a los lotes finales

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EJEMPLO

1º DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS: EL APROVECHAMIENTO



El **beneficio** se corresponde principalmente con los **lotes resultantes** y los **derechos de edificación** que en ellos se puedan materializar.

Para **homogeneizar la plusvalía** asociada a cada uso y tipología edificatoria se calculan unos coeficientes correctores que aplicados a la edificabilidad de cada uso resultan en una edificabilidad estandarizada o **aprovechamiento**.

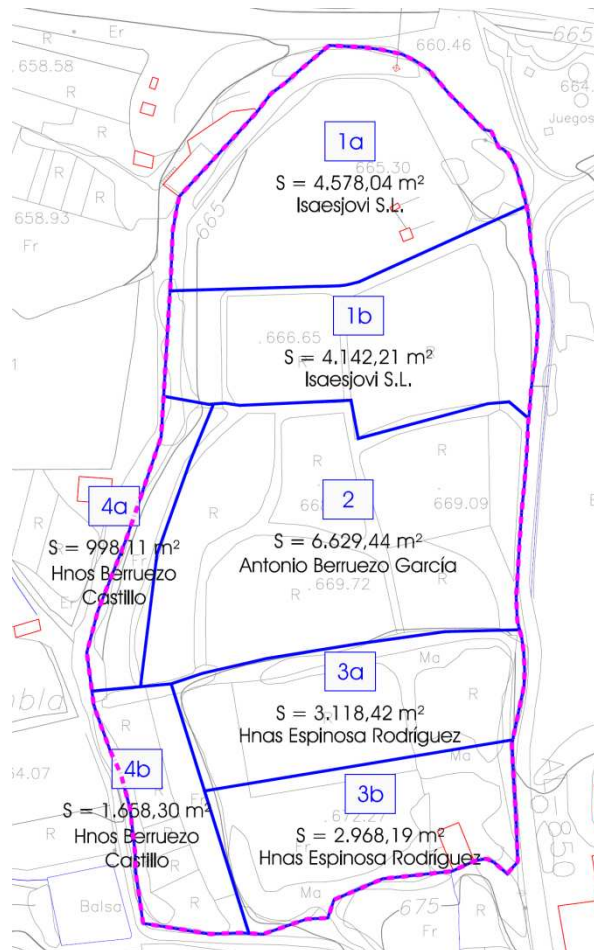
CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO Y TIPOLOGÍA	V _i	K	C _i	vrh _{ei}	CC _i
R-4 UNIFAMILIAR	1 230.00	1.40	750.00	128.57	1.0000
R-4 MULTIFAMILIAR	1 025.00	1.40	625.00	107.14	0.8333

MANZANA	USO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	IEN	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE CORRECTOR	APROVECHAMIENTO
B	R-4 UNIFAMILIAR	2 392.88	1.900	4 546.47	1.000	4 546.47
C	R-4 UNIFAMILIAR	2 427.02	1.900	4 611.34	1.000	4 611.34
D	R-4 UNIFAMILIAR	1 815.03	1.900	3 448.56	1.000	3 448.56
F	R-4 UNIFAMILIAR	1 753.13	1.900	3 330.95	1.000	3 330.95
H	R-4 MULTIFAMILIAR	1 973.06	2.302	4 541.49	0.833	3 784.58
TOTAL		10 361.12		20 478.81		19 721.89

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EJEMPLO

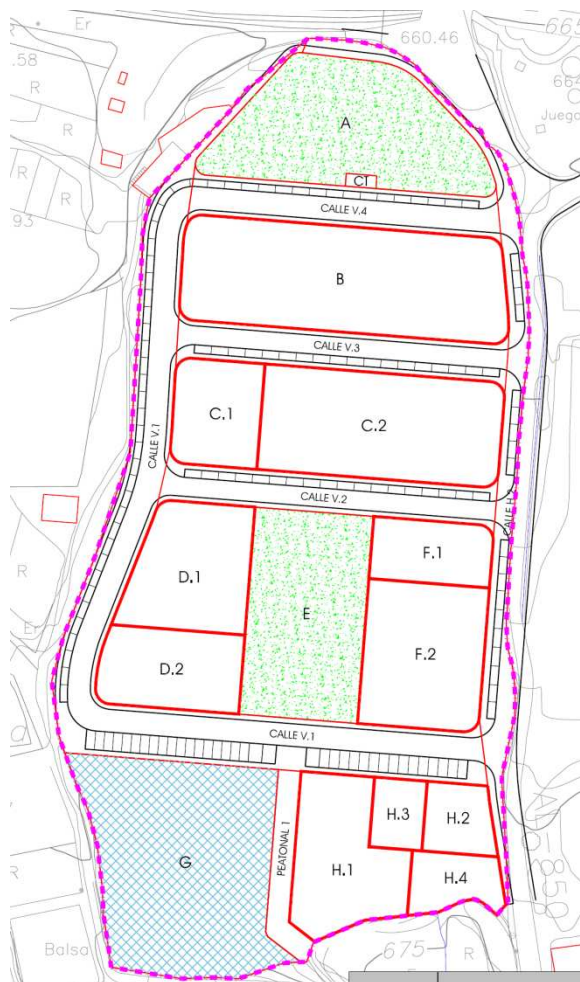
2º IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LA REPARCELACIÓN:



NUM	TITULARES	SUPERFICIE REGISTRAL (m ²)	SUPERFICIE MEDIDA (m ²)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (u.a.)	% PARTICIPACIÓN
1a	Isaesjovi S.L.	3.892	4.578,04	3.372,76	32,6%
1b		4.292	4.142,21	3.051,67	
2	Antonio Berruezo García	6.082	6.629,44	4.884,07	24,8%
3a	Hermanas Espinosa Rodríguez	3.219	3.118,42	2.297,42	22,7%
3b		3.219	2.968,19	2.186,74	
4a	Hermanos Berruezo Castillo	1.072	998,11	735,33	9,9%
4b		1.543	1.658,30	1.221,71	
	Ayuntamiento	0	0,00	1.972,19	10,0%
		23.319	24.092,71	19.721,89	100%

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EJEMPLO

3º ADJUDICACIÓN DE LOTES EDIFICABLES:



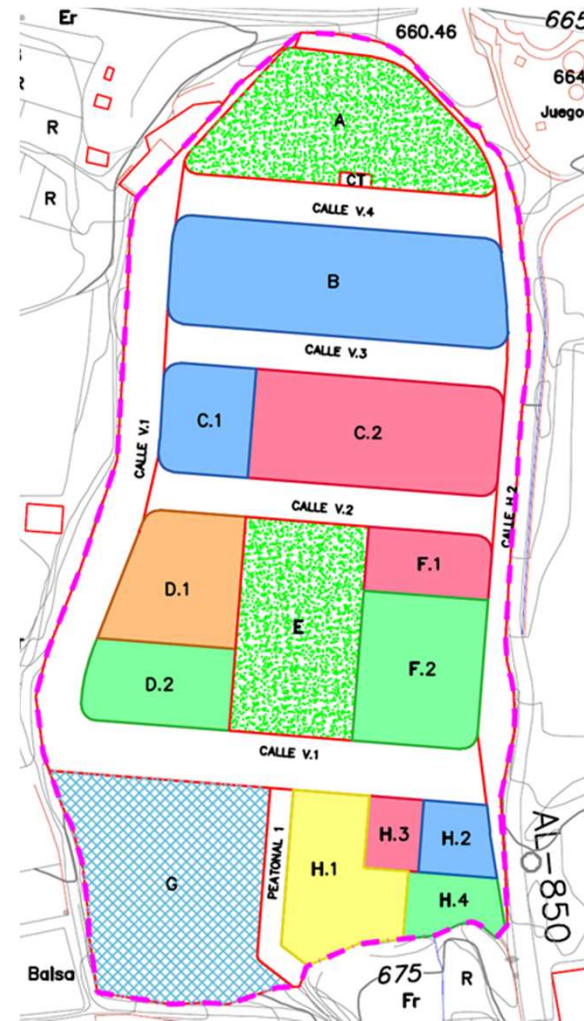
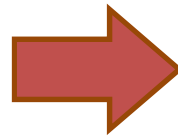
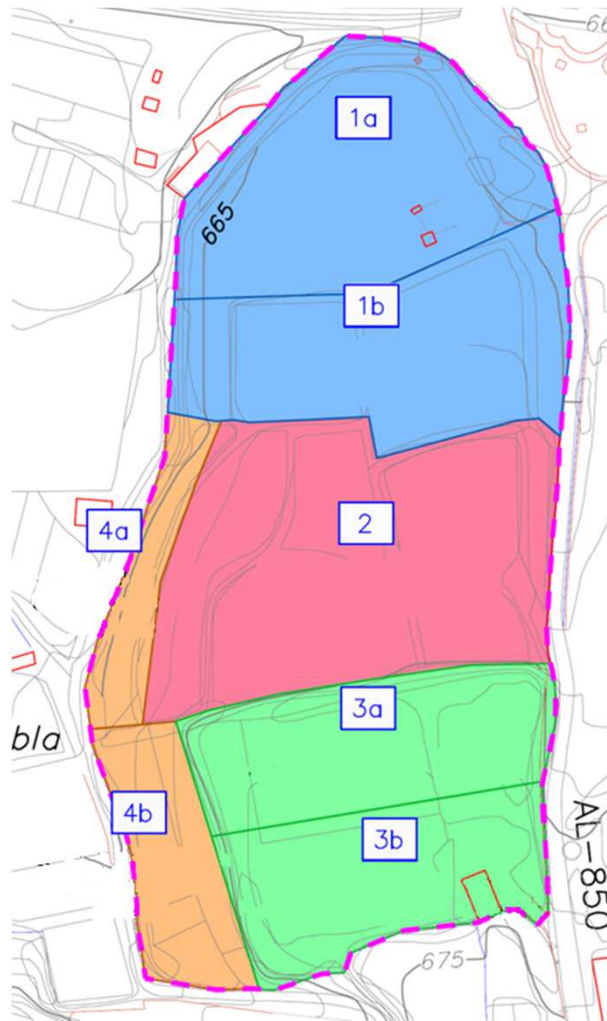
TITULARES	PREDIOS APORTADOS	SUPERFICIE MEDIDA INCLUIDA EN UGU (m2)	DERECHO (u.a.)	LOTES ADJUDICADOS	APROVECHAMIENTO ADJUDICADO (u.a.)	%	DIFERENCIA ADJUDICADA (u.a.)
Isaesjovi S.L.	1a y 1b	8.720,25	6.424,43	B, C.1 y H.2	6.415,67	32,53%	-8,76
Antonio Berruezo García	2	6.629,44	4.884,07	C.2, F.1 y H.3	4.876,50	24,73%	-7,57
Hermanas Espinosa Rodríguez	3a y 3b	6.086,61	4.484,16	D.2, F.2 y H.4	4.504,52	22,84%	20,37
Hermanos Berruezo Castillo	4a y 4b	2.656,41	1.957,04	D.1	1.954,45	9,91%	-2,59
Municipalidad	---	---	1.972,19	H1	1.970,74	9,99%	-1,45
TOTAL		24.092,71	19.721,89		19.721,89	100,00%	0,00

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EJEMPLO

4º REPARTO EQUITATIVO DE BENEFICIOS Y CARGAS:

TITULARES	APROVECHAMIENTO O ADJUDICADO (u.a.)	DIFERENCIA DE ADJUDICACIÓN (u.a.)	COMPENSACIÓN POR LA DIFERENCIA DE ADJUDICACIÓN (€)	COSTES DE URBANIZACIÓN (€)	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL SIN IGV (€)	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL CON IGV (€)
Isaesjovi S.L.	6.415,67	-8,76	-2.004,70	309.415,40	307.410,70	356.596,41
Antonio Berruezo García	4.876,50	-7,57	-1.732,95	235.184,43	233.451,48	270.803,72
Hermanas Espinosa Rodríguez	4.504,52	20,37	4.662,39	217.244,63	221.907,02	257.412,14
Hermanos Berruezo Castillo	1.954,45	-2,59	-592,75	94.259,58	93.666,83	108.653,52
Municipalidad	1.970,74	-1,45	-331,99	0	-331,99	-385,11
TOTAL	19.721,89	0,00	0,00	856.104,04	856.104,04	992.999,56

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EJEMPLO



EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EJEMPLO

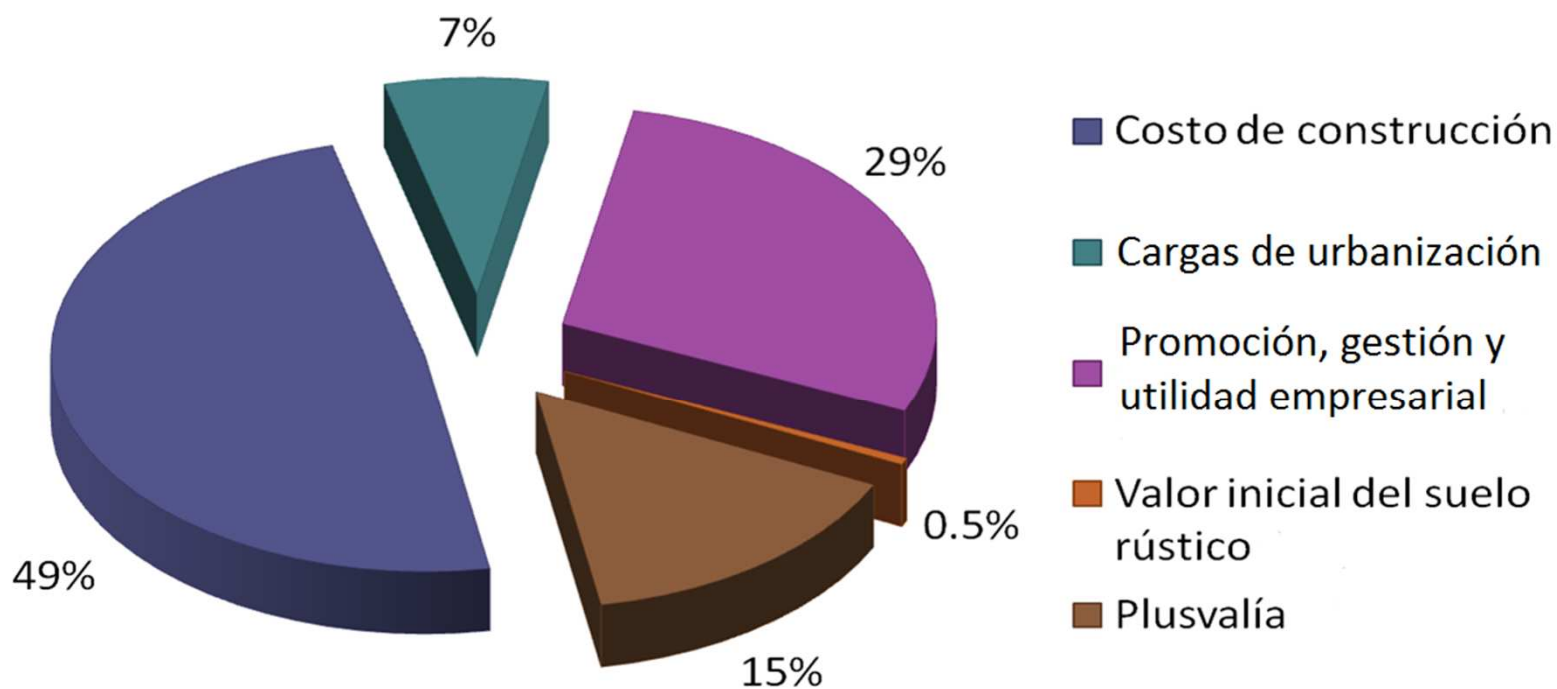
FINCA APORTADA 3a	
TITULAR	<p>Doña Resurrección Espinosa Rodríguez Domicilio: 265 Gordner Avenue New London, Conneticut (USA)</p> <p>Doña Ana María Espinosa Rodríguez NIF: 24.167.030-X Domicilio: C/ Borreguiles, 10 18008 Granada</p> <p>Doña Carolina Socorro Espinosa Rodríguez NIF: 75.223.374-B Domicilio: C/ Álamos, 2 04880 Tijola (Almería)</p> <p>Doña Francisca Espinosa Rodríguez NIF: 75.209.191-L Domicilio: Av/ José Antonio, s/n 04880 Tijola (Almería)</p> <p>Doña Camen Espinosa Rodríguez NIF: 24.106.733-L Domicilio: C/ Infanta Beatriz, 4 18008 Granada</p>
TÍTULO	Les pertenece en virtud de escritura de donación autorizada ante el Notario don Pedro Eugenio Díaz Trenado el día 27 de septiembre de 1991
DESCRIPCIÓN	Descripción: trozo de tierra de riego, sita en paraje pago del Pueblo, paraje de La Loma, en el término municipal de Tijola
SUPERFICIE	Título: 3.219 m ² . Reciente medición: 3.118,42 m ² . Afección total.
LINDES	<p>Norte: Herederos de Trinidad Jiménez, actualmente Antonio Beruezo García</p> <p>Sur: Juan Espinosa Mesas, actualmente Hermanas Espinosa Rodríguez</p> <p>Este: Camino de los Caños, actualmente calle Jorquera</p> <p>Oeste: Dolores Velasco, actualmente Hermanos Beruezo Castillo</p>
DATOS REGISTRALES	Tomos: 1.130, Libro: 87, Folio: 30, Finca: 3.806-N
REFERENCIA CATASTRAL	9637303WG4393N0001LR
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes.

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EJEMPLO

FINCA RESULTADO D.2	
FINCA DE PROCEDENCIA	FINCA APORTADA 3a el 64,74%
TITULAR	<p>Doña Resurrección Espinosa Rodríguez NIF: - Domicilio: 265 Gordner Avenue New London, Conneticut (USA)</p> <p>Doña Ana María Espinosa Rodríguez NIF: 24.167.030-X Domicilio: C/ Borreguiles, 10 18008 Granada</p> <p>Doña Carolina Socorro Espinosa Rodríguez NIF: 75.223.374-B Domicilio: C/ Álamos, 2 04880 Tíjola (Almería)</p> <p>Doña Francisca Espinosa Rodríguez NIF: 75.209.191-L Domicilio: Av/ José Antonio, s/n 04880 Tíjola (Almería)</p> <p>Doña Carmen Espinosa Rodríguez NIF: 24.106.733-L Domicilio: C/ Infanta Beatriz, 4 18008 Granada</p>
TÍTULO	Adjudicada por el Proyecto de Reparcelación aprobado, del Sector TI-2 del FGOU, <i>Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Tíjola</i> como parcela resultante en virtud de la aportación efectuada.
DESCRIPCIÓN	Descripción: Parcela edificable de forma rectangular
LUNDES	<p>Norte: Parcela Resultante D.1</p> <p>Sur: Calle V.1</p> <p>Este: Espacio Libre E</p> <p>Oeste: Calle V.1</p>
SUPERFICIE	786,37 m ²
APROVECHAMIENTO	1.494,10 u.a.
EDIFICABILIDAD	1.494,10 m ² t
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	7,58%
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL (CON IVA)	168.589,89 €
CARGAS	Libre de cargas y gravámenes
VALOR URBANÍSTICO	414.075,71 €
OBSERVACIONES	
INSCRIPCIÓN	Se solicita al Sr. Registrador la inscripción de la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la Reparcelación efectuada.

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN EJEMPLO

ESTRUCTURA DE COSTOS DEL VALOR DE MERCADO DEL PRODUCTO INMOBILIARIO FINAL



**AL REPARTO DE
CARGAS GENERALES**

SE CONDICIONA LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES AL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS A LAS QUE SE ADSCRIBEN

DESDE LA FORMULACIÓN DEL PLAN HASTA LA EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN ÉL PUEDE PASAR UN LARGO PERIODO DE TIEMPO EN EL QUE HAYAN VARIADO LAS PREMISAS SOBRE LAS QUE SE FORMULÓ EL PLAN

LAS CARGAS GENERALES RECAEN PRINCIPALMENTE SOBRE LOS NUEVOS DESARROLLOS

**A LA FIGURA DEL
URBANIZADOR**

LA POSIBILIDAD DE QUE “CUALQUIERA” PUEDA SER URBANIZADOR PUEDE GENERAR UN EFECTO LLAMADA PARA URBANIZADORES “OPORTUNISTAS” QUE SATUREN EL MERCADO DE SUELO GENERANDO UNA BURBUJA INMOBILIARIA

EL CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL TERRENO, Y POR ENDE, DEL COEFICIENTE DE CANJE PARA EL PAGO EN TERRENOS, PUEDE SER MANIPULADO POR EL URBANIZADOR EN DETRIMENTO DE LOS PROPIETARIOS

SE REQUIERE LA FISCALIZACIÓN Y EL CONTROL EFECTIVO DEL MUNICIPIO SOBRE EL PROCESO PARA EVITAR INDEFENSIÓN DEL PROPIETARIO Y EL INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL URBANIZADOR

ADAPTACIÓN AL MODELO COLOMBIANO SUSTENTO LEGAL



ADAPTACIÓN AL MODELO COLOMBIANO CONCLUSIONES

DIFICULTADES

LA PRINCIPAL DIFICULTAD EN EL MODELO COLOMBIANO ES CONSEGUIR LA ADSCRIPCIÓN DEL 51% DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

OTRA DIFICULTAD AÑADIDA SON LOS PROCESOS EXPROPIATORIOS QUE PUEDEN SURGIR PARA CONSEGUIR EL 100% DEL SUELO

LA NORMATIVA COLOMBIANA APENAS DESARROLLA EL CONTENIDO DE LAS HERRAMIENTAS DE GESTIÓN

CONCLUSIÓN

EL ESTABLECIMIENTO DE UNA NORMATIVA Y CRITERIOS CLAROS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS, PRIMERO EN EL POT Y DESPUÉS EN LAS BASES PARA LA ACTUACIÓN, SON FUNDAMENTALES PARA GENERAR UN CLIMA DE CONFIANZA EN LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES QUE DESDE UN PRINCIPIO TENDRÁN CLARAS LAS “REGLAS DEL JUEGO”



GRACIAS POR SU ATENCIÓN



Julio Alberto Cabezuelo Arenas
jcabezuelo@urbamed.net