



Colegio de Ingenieros  
de Caminos  
Canales y Puertos  
de Madrid

**CAMINOS  
MADRID**

**noviembre  
2021**

# **Análisis de Viabilidad económica de Planes Parciales**

**Inicio:  
22 de noviembre  
de 2021**

[www.caminosmadrid.es](http://www.caminosmadrid.es)  
913081999  
[actividadescaminosmadrid@ciccp.es](mailto:actividadescaminosmadrid@ciccp.es)



# Análisis de Viabilidad económica de Planes Parciales

## ¿Por qué hacer este curso?

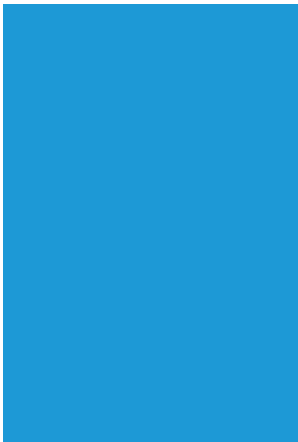
Han pasado años desde la crisis de 2007, que nos dejó con mucho suelo en diversas fases de desarrollo urbanístico. En algunas zonas ya empieza a faltar suelo finalista, por lo que nuestra mirada vuelve a ese suelo cuya transformación urbanística habría que finalizar

Hoy en día ya no es evidente que cualquier desarrollo urbanístico sea viable desde el punto de vista económico. Los precios de suelo finalista han bajado y los costes y cesiones han subido.

Por otra parte, la calificación y aprovechamiento asignado a suelos hace casi 20 años, no tienen por qué reflejar las necesidades actuales de la sociedad, por lo que una labor previa consiste en analizar si los parámetros urbanísticos que definen un cierto Plan Parcial siguen siendo válidos y en qué caso procedería una modificación de los mismos.

## Objetivos del curso

Pretendemos Analizar la Viabilidad de un Desarrollo Urbanístico:

- La adquisición del suelo y su posterior proceso de transformación hasta convertirse en solar es el proceso productivo que mayor valor añadido proporciona a las grandes promotoras inmobiliarias, sin embargo, se trata de un proceso lento y con grandes riesgos. Por estos motivos, el análisis de la viabilidad de este proceso de transformación debe ser detallado y debe tener en cuenta, no solo la Ley del Suelo autonómica de aplicación, sino también otras muchas variables.
  - Por ello, es fundamental analizar económica y financieramente un desarrollo urbanístico desde el punto de vista, no del redactor de los proyectos ni del técnico municipal, sino del promotor inmobiliario que pretende generar unos solares en los que se puedan ejecutar viviendas que tengan salida en el mercado, y con unos costes que los hagan viables
- 



# Análisis de Viabilidad económica de Planes Parciales.

## Contenido del curso

Con una orientación eminentemente práctica, el presente curso abarca el estudio de la transformación urbanística de suelo, partiendo de cualquier nivel de planeamiento, hasta la ejecución de la Obra de Urbanización y obtención de los solares correspondientes. Se desarrollará por medio de casos prácticos

Se estructura en 6 módulos

(En los epígrafes 3, 4, y 5 se utilizará el software InmoSuelo)


### **1. Conceptos Generales de Urbanismo**


- 1.1.- Definiciones Básicas
- 1.2.- El Suelo edificable.
- 1.3.- Viviendas de Protección Pública (VPP).

### **2. El Sector Urbanístico y la Propiedad**

- 2.1.- El proceso de transformación urbanística.
- 2.2.- La Propiedad de terrenos del Sector.
- 2.3.- Como adquirir derechos a la edificabilidad.

### **3. Cuantificación de Cesiones, Reservas y Edificabilidad**

- 3.1.- Dotaciones, Cesiones y Reservas.
  - 3.2.- Edificabilidad y Parcela Edificable.
  - 3.3.- El Aprovechamiento Urbanístico.
  - 3.4.- Procedimiento de Encaje de la Edificabilidad.
- 



# Análisis de Viabilidad económica de Planes Parciales.


## **4. Costes, Obra de Urbanización y Valor de Repercusión**

- 4.1.- Los costes del desarrollo urbanístico
- 4.2.- Tipos de urbanización
- 4.3.- Costes de urbanización
- 4.4.- Valor de Repercusión (de la UA y de cada uso)

## **5. Tesorería, Financiación, Rentabilidad, Reparcelación**

- 5.1.- La viabilidad de un desarrollo de suelo.
- 5.2.- Análisis económico financiero del desarrollo
- 5.3.- Reparcelación y asignación de usos a propietarios
- 5.4.- Agente Urbanizador

## **6. La Junta de Compensación**

- 6.1.- Los instrumentos de ejecución del planeamiento
  - 6.2.- La Junta de Compensación: concepto jurídico, estatutos, bases
  - 6.3.- Aportaciones y Costes de la Junta de Compensación
  - 6.4.- Extinción y liquidación
- 



# Análisis de Viabilidad económica de Planes Parciales

## ¿A quién se dirige?

El presente curso se dirige, ente otros, a los responsables de la toma de decisiones y del análisis de viabilidad económica y técnica de las promociones inmobiliarias, así como a los gestores y técnicos interesados en profundizar en el conocimiento del sector y de los proyectos inmobiliarios, de sus riesgos, obligaciones y rentabilidades

Los Ingenieros de Caminos encajan perfectamente en este nicho de negocio pues tienen una amplia preparación en campos técnicos y económicos y tienen una visión global de negocio.

## Metodología

Las clases se retransmitirán en streaming y también se permitirá la asistencia presencial física si alguna persona lo prefiere.

La documentación se subirá a una plataforma de Moodle (aula virtual de la Demarcación) en la que daremos acceso a todos lo alumnos y subiremos los enlaces para poder conectarse a la clase en remoto a través del sistema ZOOM.

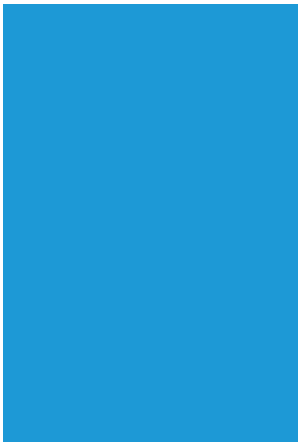
Aunque la extensión de las clases son 17 horas en total, se va a facilitar una extensa documentación que requiere de trabajo personal del alumno para poder sacar el provecho necesario al curso.

## Fechas y duración

El curso tiene una extensión de 17 horas que se desarrollarán en 7 clases

22 y 29 de nov., 13 dic, 10, 17, 24 y 31 de enero

Las clases se darán los lunes por la tarde en horario de 16:30 a 19:00





# Análisis de Viabilidad económica de Planes Parciales

## Inscripciones

Ing. de Caminos colegiados en desempleo.....300€

Ingenieros de Caminos colegiados..... 425€

Otros profesionales.....550€

El pago podrá realizarse a través de la web con tarjeta de crédito directamente o bien a través de transferencia enviándonos el justificante de pago al correo [01cmh@ciccp.es](mailto:01cmh@ciccp.es) a la atención de Carlos Maldona

con los siguientes datos:

Banco Caminos

IBAN: ES28 0234 0001 01 98000 24890

Titular: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Referencia: 395CM

