

2023

Análisis de viabilidad económica de planes parciales

**11 de enero - 22
de febrero**

17 horas



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.

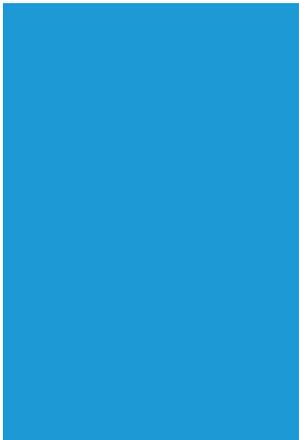
Hoy en día ya no es evidente que cualquier desarrollo urbanístico sea viable desde el punto de vista económico. Los precios de suelo finalista han bajado y los costes y cesiones han subido.

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

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.





Análisis de viabilidad económica de planes parciales

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.

Contenidos

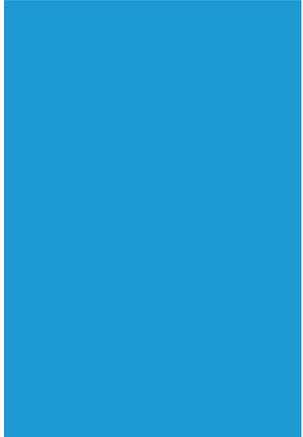
Con una orientación eminentemente práctica, el presente curso abarca el estudio de la transformación urbanística de suelo, partiendo de cualquier nivel de planeamiento, hasta la ejecución de la Obra de Urbanización y obtención de los solares correspondientes. Se desarrollará por medio de casos prácticos.

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.
- 



Análisis de viabilidad económica de planes parciales

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.

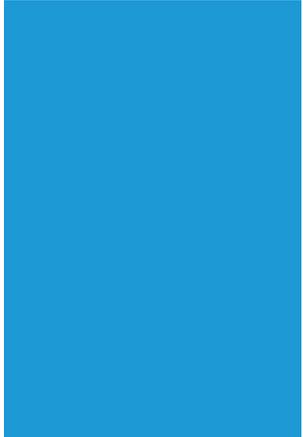
4. Costes, Obra de Urbanización y Valor de Repercusión

- 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?

Este 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

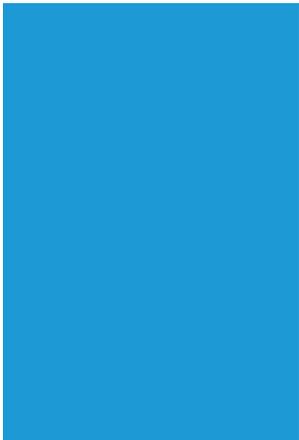
Las clases son presenciales y también en streaming.

La documentación estará disponible en el aula virtual de la Demarcación, y también los enlaces ZOOM para conectarse en remoto a las clases.

Se facilitará una extensa documentación que requiere de trabajo personal del alumno para poder sacar el provecho necesario al curso.

Duración

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





Análisis de viabilidad económica de planes parciales

Profesor
Juan Fernández Caparrós

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Funcionario en excedencia. Ex-secretario general de la Confederación Hidrográfica del Tajo. 36 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado.

Director de PRAYDE GESTIÓN, SL. Empresa de consultoría y desarrollos informáticos para el Sector Inmobiliario (Gestinmo, Inmosuelo, InmoAlquiler, Inmofase, InmoExterior e InmoSensi). Desde 1992.
www.analisisinmobiliario.com.

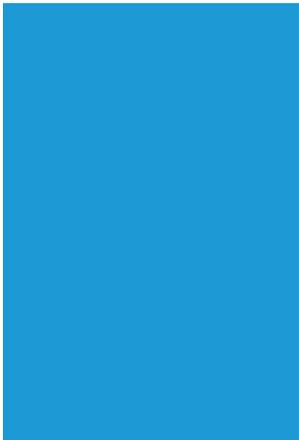
Director de INVERSIONES URBANAS REUNIDAS, S.L., dedicada a la Gestión de Patrimonio en arrendamiento y a la Promoción Inmobiliaria. Desde 1996.

Coautor del libro "Manual de Gestión Inmobiliaria".
7ª ed. Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

Coautor del BLOG Viabilidad de la promoción Inmobiliaria. Desde 2010.
<http://gestinmo.blogspot.com/>

Coautor del BLOG Formación para el Promotor y Directivo Inmobiliario. Desde 2014.
<http://prayde.com/wordpress>

Desde 1996 ha impartido diferentes Cursos sobre el Sector Inmobiliario, tanto presenciales como online, preferentemente sobre aspectos de la viabilidad económica financiera, en diversos organismos y entidades (COAM, EOI, Univ. de Comillas, Colegio de Ingenieros de Caminos, Structuralia, Fundación Fidas, Iniciativas Empresariales, etc.)



Análisis de viabilidad económica de planes parciales

Fechas

- Enero: 11, 18 y 25
- Febrero: 1, 8, 15 y 22

Horario: de 16:30 a 19:00 (jueves)

Las clases se impartirán en el aula de la Demarcación de Madrid del Colegio de Ingenieros de Caminos.

Inscripciones y precios

www.caminosmadrid.es
913081999
cursoscaminosmadrid@ciccp.es
(Carlos Maldona)

ICCP colegiados desempleados, jubilados y precolegiados.....	300 €
ICCP colegiados.....	425 €
Otros profesionales.....	550 €

El pago se podrá realizar mediante transferencia, tarjeta, o autorizando el cargo en cuenta de cuotas (sólo ICCP colegiados).

Si necesita factura a nombre de empresa deberá facilitar los datos al realizar la inscripción.

Titular: Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos
Concepto: 436CM
IBAN: ES66 0234 0001 0310 0544 0829

No se realizará el reintegro de la cuota de inscripción salvo que la cancelación de matrícula se comunique con una antelación mínima de 7 días naturales al comienzo del curso.