

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA/22/NOVIEMBRE

INNOVACIONES INSTRUMENTALES EN LA GESTIÓN DE LA CIUDAD CONSOLIDADA EN LA LEGISLACIÓN ANDALUZA Y ESTATAL.-

1.- ACTUACIONES DE DOTACIÓN (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO).

2.- COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

3.- ACTUACIONES CONCERTADAS DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN (AGENTE EDIFICADOR/REHABILITADOR).

BASES CONCEPTUALES Y EJEMPLOS PRÁCTICOS.

PONENTE.- Gerardo Roger Fernández. Arquitecto y Profesor de Urbanismo del Instituto Pascual Madoz de la Universidad Carlos III de Madrid.

1. INTRODUCCIÓN A LA PONENCIA.

Teniendo en cuenta la situación de parálisis del sector inmobiliario y considerando el enorme stock de producto elaborado (viviendas y suelo), hoy en el mercado, cuya absorción por el mismo se vislumbra muy a largo plazo, se manifiesta como una salida a la actividad inmobiliaria la intervención en la Ciudad Consolidada mediante actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Ciertamente, hasta hace poco no existían instrumentos jurídico-urbanísticos capaces de ofrecer respuestas solventes a los problemas que genera la recuperación de la ciudad preexistente.

Sin embargo, ya se dispone, tanto en la LOUA como en la legislación estatal de las 3R, de un “instrumental” sino perfecto, al menos razonablemente suficiente, que permite la intervención en la Ciudad Consolidada con unas mínimas posibilidades de eficacia aplicativa.

En este sentido, se manifiestan como instrumentos innovadores y de interés para ello, las denominadas Actuaciones de Dotación, los Complejos Inmobiliarios y las Actuaciones de Edificación/Rehabilitación Concertadas.

Sobre estos instrumentos y su práctica aplicativa versará esta Ponencia.

2. LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN (T.Rdo. 2/2008)- SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS POR INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA).

2.1.- INTRODUCCIÓN GENERAL A LA REGULACIÓN EN LA LOUA.-

Como no podía ser de otra forma, el legislador andaluz, desarrolla responsable y pormenorizadamente, el régimen de propiedad establecido en la legislación Estatal. Así, ya en su artículo 45-2.B).c) se determina como una categoría de Suelo Urbano no Consolidado para aquellos terrenos que precisen **“de un incremento o mejora de dotaciones, así como, en su caso, de servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un**

aumento de edificabilidad, densidad o cambio de uso que el instrumento del planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente, añadiendo finalmente que el “umbral” de incremento de aprovechamiento deberá superar el 10% del preexistente”.

Asimismo, en el artículo 55-3, se concreta el deber de cumplimiento de asunción de cargas en estos Suelos no Consolidados por Incremento de Aprovechamiento (en adelante SUNCIA), estableciéndose la técnica de determinación de la **cesión de los suelo dotacionales y el porcentaje de participación pública en las plusvalías**, cuantificándose **en proporción a los incrementos de aprovechamiento** adicional otorgado, regulándose, complementariamente, la posibilidad de sustitución de las cesiones por **Compensaciones Económicas de valor equivalente** a ingresar en el depósito especial regulado en el artículo 139-2, con el destino específico de obtener los suelos dotacionales o el destino a Vivienda Protegida que sustituyen.

Obviamente, para el caso de proceder a las cesiones de suelo en vez de recurrir a las compensaciones económicas, se establece el **procedimiento de Reparcelación Voluntaria** en el artículo 104-2, documento que será presentado por los propietarios incluidos en la actuación reparcelatoria. Lógicamente, los propietarios afectados estarán conformados por el **titular de la parcela edificable** que dispone del aprovechamiento adicional atribuido que pretende patrimonializar, y el **titular o titulares de la parcela o parcelas calificadas para Uso Dotacional o para Vivienda Protegida** (con edificabilidad suficiente para absorber el porcentaje público de

plusvalías que le corresponde a la Administración). Por otro lado, como lo normal es que la localización de las parcelas en la Zona de Ordenación Urbanística en la que se encuentren integradas las dos parcelas, tanto la edificable como las destinadas al dominio público, estén distanciadas unas de otras, **esta reparcelación** no solo es “**voluntaria**” sino que también lo es “**discontinua**”, denominándose tradicionalmente **Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU)** establecidas por su creador, el tristemente malogrado Javier García Bellido, institución que él ya llegó a definir, en todos sus aspectos, a finales de los años 70 y que viene regulada en el artículo 62 de la LOUA.

Pues bien, de lo expuesto se deduce el riguroso respeto que la LOUA manifiesta en relación a la regulación de los SUNCIA (Actuaciones de Dotación) y que, a continuación, se pasa a desarrollar pormenorizadamente en los siguientes apartados.

2.2.- LA EQUIDISTRIBUCIÓN EN EL SUELO URBANO DE LA LOUA.-

Tal como ya se ha comentado anteriormente, el incremento de aprovechamiento atribuido por el planeamiento a parcelas concretas en Suelo Urbano, bien por incremento sobre la edificabilidad preexistente o por cambio de uso de mayor rentabilidad (Actuaciones de Dotación en la Ley estatal, SUNCIA en la autonómica), comporta la generación de una carga y un deber sobre la base de la obligada aplicación del Principio de Reparto de Cargas y Beneficios y del de Participación Pública en las Plusvalías, principios básicos y fundacionales del Sistema Urbanístico Español:

- a).- **Una Carga** ≡ Constituida por una reserva de suelo para Dotaciones Públicas (RD) necesarias para satisfacer las demandas de servicios públicos derivadas de los ciudadanos adicionales generados por las nuevas edificabilidades atribuidas, y que deberán dimensionarse en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el preexistente -Artículo 55-3.a)-, cuya cuantificación se establece en función de la **Media Dotacional resultante de la Zona de Ordenación** en la que se encuentra (artículo 55-3-a) en relación al artículo 10-2.A-g), Carga que debe ser levantada previamente a la patrimonialización del aprovechamiento adicional otorgado.
- b).- **Un Deber** ≡ Derivado del principio de participación pública en las plusvalías por el que le corresponde a la Administración una parte de las generadas por la acción pública del planeamiento urbanístico y que se constituye por el **10% del incremento** de aprovechamiento sobre el preexistente - Artículo 55-3-b)-, porcentaje que **puede ser modulado al 5% o al 15%** en función de la rentabilidad de la actuación, deber que también, lógicamente, debe ser cumplido previamente a la patrimonialización del aprovechamiento

adicionalmente otorgado.

Es importante señalar que el artículo 45-2B)-c) de la LOUA establece **un umbral de incremento del 10% sobre el preexistente**, a partir del cual, se genera la necesidad de compensarlo con las cargas y deberes señalados. En otras palabras, para incrementos muy pequeños, (menores del 10%), no procedería aplicar la técnica establecida para los SUNCIA.

Asimismo, conviene también señalar que el artículo 59-5 de la LOUA define como **Aprovechamiento Preexistente** el atribuido por el Plan vigente al que comporta la nueva Ordenación y sobre el que se atribuiría el incremento de aprovechamiento a través de una Modificación puntual del Plan. Obviamente, en el caso de la Revisión del Plan, el preexistente sería el materializado legalmente sobre la base de la aplicación del ius variandi que comparta la Revisión.

2.3.- DETERMINACIÓN DE LA RESERVA DOTACIONAL.

Como la coherencia de la ordenación aconseja y el artículo 55-3-a) de la LOUA establece, la determinación de las reservas dotacionales se realizarán en función de un **Área Homogénea** que en virtud de la homogeneidad de tipologías y usos, estará conformada por las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs) en las que el Plan haya desagregado normativamente el Suelo Urbano, o bien, por ámbitos espaciales menores, pero siempre coherentemente integrados en las ZOUs correspondientes (ver apartado 2.3.2 siguiente).

Asimismo, su cuantificación deberá ser calculada sobre la base de “Media Dotacional” de la ZOU (artículo 10-2ª-g) de la LOUA), según el siguiente procedimiento:

2.3.1.- Cálculo de la Reserva Dotacional.

- La “**Media Dotacional**” (MD) de reserva dotacional en cada ZOU, se determina por:

$$MD(m^2s/m^2t) = \frac{RDm^2s(enZOU)}{EGm^2t(enZOU)}$$

Siendo RD y EG:

- RD: la superficie total de las Dotaciones públicas (sin considerar viario) existente y previstas por el Plan vigente en la ZOU. Obviamente, a la superficie de las Dotaciones Locales, habría que añadir la correspondiente a los Generales cuando la actuación fuera de uso residencial.
- EG: Edificabilidad Global atribuida por el Plan vigente en la ZOU, determinándose por la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada ZOU.

NOTA: en el caso de que las manzanas que conforman la ZOU fueran muy numerosas, el cálculo podría hacerse por aproximación estadística rigurosa, escogiendo un % significativo de muestras y calculando la media que se extendería a toda la ZOU.

Es decir, lo que la LOUA pretende es determinar la reserva dotacional correspondiente a los incrementos de aprovechamiento en proporción a la ratio resultante del Plan vigente en cada ZOU entre dotaciones y edificabilidad y no como si fuera una Actuación Urbanizadora ex novo (sectores de Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable), en cuyo caso habría que aplicar los estándares regulados en el artículo 17.

Una vez determinada la MD, procedería su aplicación a las parcelas individualizadas sometidas a incrementos de aprovechamiento (SUNCIA) de acuerdo al siguiente procedimiento: en cada Parcela Pi en la que el Plan le hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento -Inc. Pi- (teniendo en cuenta la “exención” del artículo 45-2B-c) de la LOUA), la cuota dotacional que le correspondería (Cpi) será

$$Cpi (m^2s) = MD (m^2s/m^2t) \times Inc. Pi (m^2t).$$

2.3.2.- Procedimiento para el Levantamiento de la Carga.

El levantamiento de la carga derivada de la entrega de suelo dotacional proporcional al incremento de aprovechamiento atribuido, podrá realizarse aplicando uno de estos dos procedimientos:

- a) Mediante **Reparcelación Voluntaria y Discontinua** (artículo 104.2) a través de la institución de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAUs - artículo 62 de la LOUA-), operación jurídico-urbanística que comporta la entrega de Cpi (m^2s) a la Administración de uso Dotacional (Verde o Equipamiento) en función de la voluntad de los particulares (Reparcelación discontinua y

voluntaria), realizada previa o simultáneamente a la obtención de licencia para patrimonializar el Inc. Pi (m²t).

b) Mediante **Compensación Económica** de valor equivalente a los suelos dotacionales (artículos 55-3-a) y 139-2 de la LOUA) a la Administración (CE), con las siguientes salvedades:

- Sólo procede la Compensación en caso de Modificación Puntual y cuando las reservas “no tengan entidad suficiente”. La Compensación se ingresará en el Depósito Especial (art. 139-2) con destino exclusivo a la obtención-expropiación de suelo dotacional. Obviamente, con la finalidad de dar rigor a la Compensación, la LOUA regula que en el plazo máximo de 3 años o en la primera innovación del Plan tras los 3 años, el Ayuntamiento deberá procederse a la obtención de la RD.
- Además de la posibilidad de formular el “cuadro indicativo de valores” que establece el artículo 64-2 para la determinación del valor del suelo dotacional, resulta de mayor rigor el aplicar el Valor de Repercusión de suelo (VRS) correspondiente al uso del incremento (determinado en función de estudio de mercado) al **Índice de Edificabilidad atribuido a la parcela dotacional** según establece el artículo 59-5) de la LOUA, y que no es otro que el determinado por la **media de la edificabilidad del uso mayoritario** correspondiente al **Área Homogénea** en la que se encuentra la parcela dotacional.

En este sentido, el “Área Homogénea” (AH) se establece en los artículos 10-2ª-b) y 45-2B-c) de la LOUA, pero no se define su contenido.

La definición, por tanto, hay que buscarla en el artículo 24-1-a) del T.Rdo. 2/2008 de la Ley de Suelo estatal, que define las AH como el ámbito espacial que comprende usos y tipologías homogéneas previstas por el Plan, que en el caso de no adoptar unas concretas, serán, obviamente, las ZOUs o unos ámbitos menores integrados en ellas.

En consecuencia, aplicaremos la fórmula establecida en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones (RDL 1.492/2011) del T.Rdo. 2/2008, es decir:

$$EMP = \frac{\sum \frac{E_i \times S_i \times VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

...en la cual, cada sigla corresponde a:

EMP ≡ Edificabilidad Media del AH (m^2t/m^2s del uso mayoritario).

E_i ≡ Edificabilidad atribuida a cada parcela “i” del AH (m^2t/m^2s).

S_i ≡ Superficie de cada Parcela “i” integrada en el AH (m^2s).

VRS_i ≡ Valor Repercusión del Suelo correspondiente al uso atribuido a cada Parcela “i” ($€/m^2t$).

VRS_r ≡ Valor Repercusión del Suelo correspondiente al Uso Mayoritario (Característico) del AH (normalmente, el de mayor edificabilidad) ($€/m^2t$).

$VRSi/VRSr \equiv$ Coeficiente de Ponderación (correctamente determinado en función de los Valores de Repercusión correspondientes).

Por lo tanto, el Valor de la Compensación ascendería a

.....

$CE (\text{€}) \equiv Cpi (\text{m}^2\text{s}) \times EMP (\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}) \times VRS (\text{€}/\text{m}^2\text{t}).$

2.4. DETERMINACIÓN DEL % PLUSVALÍAS PÚBLICAS.

Determinemos, ahora, el porcentaje público de plusvalías que le corresponde a la Administración por el incremento de aprovechamiento atribuido.

2.4.1.- Cálculo de la Cuota.

Deberá determinarse el % público municipal que le corresponde de cada parcela concreta (consideremos, en este caso el Plan le ha atribuido el 10%):

El % sería:

$PPV \equiv 10\%$ sobre Inc. $Pi (\text{m}^2\text{t}).$

2.4.2.- Procedimiento para la Satisfacción del Deber.

La satisfacción del deber derivado de la entrega de suelo urbanizado para materializar el % de aprovechamiento que le corresponde a la Administración en virtud del principio de participación pública en las plusvalías, podrá realizarse aplicando uno de estos dos procedimientos:

- a) Mediante **entrega del suelo** (previa o simultánea a la licencia de edificación) de una parcela urbanizada calificada para la construcción de Vivienda de Protección Pública (VPP) y capaz **para materializar la siguiente edificabilidad (E.VPP)**

$$E.VPP(m^2t) \equiv Inc.Pi(m^2t) \times \frac{VRS Viv.Libre}{VRS VPP}$$

, cuya entrega se realizaría aplicando la técnica de las TAUs, de manera análoga a la ya señalada para la Cuota Dotacional.

- b) Mediante **Compensación Económica**.

Igualmente a la Cuota Dotacional, procedería la satisfacción del deber mediante Compensación Económica de Valor equivalente, es decir:

$$CE (\text{€}) \equiv E.VPP (m^2t) \times VRS (VPP) \text{ €/m}^2t.$$

..... deber que tendrá que satisfacerse, al igual que la carga dotacional, previa o simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación para poder patrimonializar todo el aprovechamiento objetivo establecido por el Plan.

2.5.- APLICACIÓN DE LOS SUNCIA (ACTUACIONES DE DOTACIÓN) EN SITUACIONES ILEGALES EN SUELO URBANO.

Una regulación muy innovadora e interesante, es la establecida en la **Disposición Adicional Novena** de la LOUA en

virtud de la cual se podrán aplicar las Compensaciones Económicas a aquellas situaciones ilegales acaecidas en el Suelo Urbano derivadas de actuaciones edificatorias realizadas con incrementos de aprovechamiento sin que se hubieran asumido, en su día, las cargas y deberes preceptivos en los procesos de equidistribución.

Pues bien, inteligentemente plantea la LOUA su regularización ex post, si con la solicitud de la misma, se abona el equivalente en metálico correspondiente a los suelos dotacionales no cumplimentados en su día (según artículo 139-2 de la LOUA), así como el equivalente al 15% del aprovechamiento, cantidades que se deben integrar en el PPS para ulterior obtención de los suelos correspondientes.

2.6.- RÉGIMEN TRANSITORIO.

Finalmente, la **Disposición Transitoria Primera** de la LOUA establece, de manera análoga a la Disposición Transitoria Segunda del T.Rdo. 2/2008, que el procedimiento de reparto de cargas y beneficios establecido para los SUNCIA se aplicará a **las Modificaciones** de aquellos Planes que aún no estuvieran adaptados a la LOUA.

- EJEMPLO APLICATIVO.

1. Un Plan General de Ordenación Urbana identifica una ZOU en Suelo Urbano (o un ámbito menor -“Área Homogénea” (AH)- integrada en la ZOU), denominada de “Edificación Abierta” y conformada por bloques de viviendas, en tipología de Edificación Aislada con ocupación parcial de parcela y en la que coexisten diversas parcelas edificadas con diferentes alturas, algunas de escaso número de plantas y muy baja calidad (por responder, por ejp., a construcciones de “urgencia” llevadas a cabo en los años cuarenta del Siglo XX), junto a diferentes parcelas no edificadas o con edificaciones y viejos talleres en precario o en ruina.

En el ámbito de la Actuación, los valores de repercusión de suelo, según estudio de mercado, ascienden a:

	VALOR DE REPERCUSIÓN.
- Vivienda Libre .....	..... 800 €/m ² t
- Vivienda Protegida .....	..... 200 €/m ² t
- Terciario .....	..... 400 €/m ² t

... partiendo de los precios en venta (medios) de los productos inmobiliarios y de sus respectivos porcentajes de repercusión que resultan ser

	V. Venta m ² t	% Participación Suelo
– Vivienda Libre .....	..... 2.000 €/m ² t	..... 40%
– Vivienda Protegida ..	..... 1.000 €/m ² t	..... 20%
– Terciario .....	..... 1.200 €/m ² t	..... 33%

2. El ámbito espacial de referencia AH (o ZOU) alcanza una superficie total de 14,2 Has (142.000 m²s).

Para calcular la Edificabilidad Global (EG) preexistente en el Ámbito, se procede por aproximación estadística, identificando, por ejp., un 10% de las manzanas consideradas como muestras típicas del resto, calculándose la edificabilidad global EG, que por extensión a todo el AH, asciende a 90.000 m²t de uso Residencial y a 20.000 m²t de Terciario (Índice de Edificabilidad Global de $IEG = \frac{110.000 \text{ m}^2\text{t}}{142.000 \text{ m}^2\text{s}} = \mathbf{0,78 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}}$). Consecuentemente,

al existir varios usos procede “homogeneizarlos” determinándose, por tanto, el Aprovechamiento (edificabilidad del uso mayoritario). Teniendo en cuenta que el valor de repercusión del suelo del Terciario vale la mitad que el Residencial, el Aprovechamiento Objetivo total del AH asciende a 100.000 Uas (90.000 m²t x 1 Uas/m²t + 20.000 m²t x 0,5 Uas/m²t).

3. Por aplicación de explícitos criterios de sostenibilidad, el Ayuntamiento decide densificar racionalmente este AH, incrementando el aprovechamiento urbanístico preexistente de algunas parcelas (lógicamente, en las de menor altura y peor

calidad), lo que comportaría un incremento total en el AH de **32.000 m²t** hasta alcanzar el Índice de Edificabilidad Global de 1 m²t/m²s (artículo 17-1-1^a de la LOUA), destinando al Uso de Viviendas 24.000 m²t y al Terciario 8.000 m²t, lo que comporta un incremento de aprovechamiento de **28.000 Uas**.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 45-2-B-c) de la LOUA, el 10% de atribución adicional sobre el preexistente se exime de compensación. Considerando que el 10% del preexistente asciende a 10.000 Uas (10% de 100.000 Uas), el incremento a efectos de cómputo (en el SUNCIA) será de 18.000 Uas que, tal como se ha señalado, se atribuye individualizadamente a algunas de las parcelas edificables integradas en el AH.

4. DETERMINACIÓN DE LAS RESERVAS DOTACIONALES.

Las reservas dotacionales para Verde y Equipamientos se determinan en función de la Media Dotacional resultante de la ZOU (ver apartado 2.3 anterior), establecida como la ratio entre los suelos dotacionales (sin incluir el viario) existentes y previstos en el AH y la edificabilidad-aprovechamiento previstas por el Plan vigente.

Si consideramos que los suelos dotacionales (existentes y previstos -incluido el S. General de espacios libres y sin incluir el viario-) asciende a un 20% del AH (superficie dotacional normal -sin viarios- en áreas urbanas históricamente consolidadas, incluso con la corrección de las nuevas reservas dotacionales), la Media Dotacional ascienda a

$$MD = \frac{20\% (140.000) m^2 s}{100.000 Uas} = 0,28 m^2 s \text{ dot} / ua$$

..... superficie que deberá ser localizada y delimitada en el AH o en la ZOU (artículo 9-D y E de la LOUA), en parcelas concretas calificadas para Usos Dotacionales de Zonas Verdes y Equipamientos públicos.

5. APLICACIÓN PRÁCTICA A UNA PARCELA EDIFICABLE CONCRETA.

- Se plantea una parcela solar que dispone de tres plantas edificadas con una edificabilidad preexistente de **850 m²t** y el nuevo PGOU le atribuye dos plantas más de uso Residencial de Vivienda Libre, lo que comporta un **incremento de edificabilidad adicional de 600 m²t**.

Al tratarse de un único uso de Vivienda Libre en el que el coeficiente de ponderación es 1 Uas/m²t, coincide la edificabilidad con el aprovechamiento (**600 Uas**).

- La **Reserva Dotacional** que le corresponde asciende a

$$Cpi \equiv 0,28 m^2 s \text{ dot} / Uas(m^2 t) \times 600 m^2 t = \mathbf{168 m^2 s}$$

.... que deberá identificarse y delimitarse para realizar las eventuales Transferencias de Aprovechamiento (TAU) en uno de los usos dotacionales (Verdes o Equipamientos).

Asimismo, el titular del incremento de aprovechamiento debería asumir, también, los **costes de urbanización** en función que el deber “completo” comporta ceder el suelo urbanizado, por lo que correspondería incrementar el deber

con una “cuota” de urbanización en proporción al suelo cedido.

- La **participación pública en las plusvalías** asciende a

$$PPV \equiv 10\% s / 600 m^2t \times \frac{800 \text{ €} / m^2t}{200 \text{ €} / m^2t} = 240 m^2t VPP$$

.... lo que comporta la entrega de un solar localizado en el AH o en la ZOU en el que se pueda materializar dicha edificabilidad con destino a VPP.

- **Compensación Económica Alternativa.**

La reparcelación mediante TAUs, puede sustituirse por una Compensación Económica que en función del aprovechamiento atribuido al suelo Dotacional (media de la edificabilidad del uso mayoritario -del aprovechamiento- del AH, ascienda a:

- Dotación CE $\equiv 168 m^2s \times \frac{(100.000 + 18.000) Uas}{140.000 m^2s} \times 800 \text{ €} / Uas \equiv$

$\equiv 113.280 \text{ €}$

- % PPV CE $\equiv 240 m^2t \times 200 \text{ €} / m^2t \equiv \mathbf{48.000 \text{ €}}$

- Asimismo, debe asumirse el **coste de urbanización** correspondiente a las Reservas Dotacionales. Teniendo en cuenta que al optar por la Compensación Económica, no se define el uso dotacional concreto, deberá establecerse una **“cuota de urbanización” genérica (CU).**

Pues bien, teniendo en cuenta que las dotaciones que conllevan urbanización pueden suponer el 50% de la

reserva total y considerando un módulo estándar de urbanización global aplicable a las parcelas netas (sin viario) de 100 €/m²s, la cuota económica genérica por obras de urbanización ascendería a

$$CU \equiv 168 \text{ m}^2\text{s} \times 50\% \times 100 \text{ €/m}^2\text{s} \equiv \mathbf{8.400 \text{ €}}.$$

En consecuencia, la Compensación Económica Total ascendería a

Compensación Económica Total **169.680 €** (282,8 €/m²t).

.... lo que comporta un beneficio para el propietario por patrimonializar los 600 m²t de Vivienda Libre atribuidos y tras asumir las cargas señaladas de

$$BE \equiv 800 \text{ €/m}^2\text{t} - 282,8 \text{ €/m}^2\text{t} \equiv 517,20 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

3. LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

3.1.- Consideraciones Previas.

Sin duda, una de las innovaciones más trascendentales introducidas en la gestión urbanística reciente, es la relativa a la constitución de los denominados Complejos Inmobiliarios (CIs).

Así, el artículo 17.4 de la Ley de Suelo T. Rdo. 2/2008, establece lo siguiente: ***“Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o vuelo, a la edificación de uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquellas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y***

con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público”.

Esta disposición viene a aclarar y completar una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5/abril/2002 con referencia a un Recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Oviedo que venía a regular la posibilidad de desafectar el subsuelo en las plazas y espacios públicos con la finalidad de disponer aparcamientos privados susceptibles de enajenación.

En concreto, la nueva disposición del T. Rdo. 2/2008 viene a **ofrecer cobertura legal a la posibilidad de coexistencia entre usos privados con usos de dominio público** localizables en una misma y determinada parcela, constituyéndose en un CI, lo que viene a conferir una gran versatilidad a las disposiciones que puedan adoptarse por el planeamiento en la gestión urbanística y, sobre todo, en la siempre comprometida y constreñida Ciudad Consolidada.

Téngase en cuenta que esta nueva regulación, al permitir la coexistencia entre usos de dominio público y de dominio privado, **posibilita la disposición de novedosos procedimientos de gestión público-privada**, a saber:

1. facilitará la renovación urbana al **optimizar la aplicación de los siempre escasos recursos económicos disponibles**, tanto públicos como privados y hoy más que nunca,
2. **potenciará la mixtificación de usos** que el modelo de ciudad compacta mediterránea comporta sobre la base aplicativa de explícitos criterios de sostenibilidad urbana,
3. **propiciará la más fácil implantación de Dotaciones públicas** en el siempre complejo y escaso suelo existente en los Centros Urbanos de las ciudades medias y grandes.

Sin embargo, la nueva regulación conlleva en sí misma un **riesgo de gran trascendencia: la posibilidad de su utilización espuria** mediante la conjunción de usos de dominio público con privados que no respondan al interés general que la constitución de los CIs debe respetar y justificar explícitamente.

Consecuentemente, estos argumentos aconsejan la absoluta necesidad de regular con todo cuidado la **constitución de los CIs, procediendo a establecer unos límites estrictos que permitan garantizar su corrección constitutiva**, debiendo encontrarse integrados en las Normas Urbanísticas del planeamiento, bien desde su origen en el Plan General, bien mediante modificación puntual del mismo.

Asimismo, deberán cumplir conjuntamente y en su caso, los **requisitos** siguientes:

- a) que se trate de **usos compatibles “socialmente”**, es decir que los usos privados **respeten “exquisitamente” el interés general que representan los usos de dominio público** (por ejemplo, no sería admisible conjuntar en un mismo CI un uso Dotacional asistencial con actividades privativas contaminantes).
- b) que se trate de **usos compatibles “funcionalmente”**, es decir, que las disposiciones constructivas de sus adecuaciones arquitectónicas deberán “coexistir” de manera correcta y en concreto, en lo que se refiere a las instalaciones técnicas, estructuras portantes y configuración volumétrica y morfológica.
- c) que para el caso de constitución de un CI a partir de un suelo preexistente calificado de Dotacional, se **satisfagan las cargas y deberes legales** que comportan la

incorporación de usos privativos al CI, si bien, la determinación de los estándares aplicables a suelos Dotacionales y al % de aprovechamiento público, puedan y deban acomodarse a las singulares peculiaridades de los CIs. En este sentido, debe tenerse en cuenta que la constitución de un CI no deja de ser una sofisticada **modalidad de Actuación de Dotación**, que ya hemos analizado en el Apartado 2 anterior.

Pasemos analizar más pormenorizadamente las Fórmulas de Gestión aplicables a la constitución de los CI.

3.2. Propuesta de Fórmula de Gestión para la Constitución de Complejos Inmobiliarios (CI).

3.2.1. Establecimiento de Límites aplicativos a la Constitución de CIs.

Tal como se ha señalado en el Apartado anterior, resulta necesario establecer los límites concretos aplicables a la constitución de los concretos CIs, identificándolos expresamente en las Normas del Plan General.

De acuerdo a ello, procede establecer **como primera regulación la taxonomía de los eventuales “usos privativos” a implantar en coexistencia con los “usos de dominio público” en los CIs y como segunda regulación, el establecimiento del nuevo régimen de cargas y deberes legales** que la constitución del CI comporta, ambas con la finalidad de garantizar la corrección jurídica perseguida.

Pasemos a su desarrollo.

1ª. REGULACIÓN: USOS PRIVATIVOS SUSCEPTIBLES DE IMPLANTARSE EN UN CI.

Resulta razonable, como premisa básica, partir de la explícita condición de que cualquier **“uso privativo” a implantar en un CI sea declarable de “utilidad social”** y, consecuentemente, deberán excluirse aquellos usos lucrativos que no vengan a complementar expresa y justificadamente los “usos de dominio público” con los que pudieran asociarse.

De acuerdo a ello, la relación de “usos privativos” admisibles en función de los de “dominio público” que se proponen, son:

1. CIs constituibles con suelos Dotacionales calificados de Espacios Libres de uso y dominio públicos (Jardines y Plazas Urbanas).-

Solo podrán implantarse **“usos privativos” en el Subsuelo que no perjudiquen el uso y disfrute públicos** de dichos espacios y, en concreto, a:

- a) **Usos de Aparcamientos** (garajes particulares),
- b) **Usos Terciario-Comerciales** (centros de venta “al por menor”),
- c) **Usos de Almacenaje y Talleres artesanales** (de actividades inocuas),
- d) **Usos Culturales** (como por ejemplo, el Teatro Fernán Gómez bajo la Plaza de Colón).

2. CIs constituibles con suelos Dotacionales calificados de Equipamientos (Instalaciones públicas de la Administración destinadas a la Educación, a la Salud, a la Cultura o a la Asistencia Social).

Solo podrán implantarse los siguientes **“usos privativos”**:

2.1. en el Subsuelo, excepcionalmente los señalados en el **epígrafe 1 anterior**, siempre que se justifique expresamente **que no perjudiquen el uso y la funcionalidad pública del Equipamiento** bajo el que se implanten, y

2.2.- en la Rasante y/o en el Vuelo (en la planta de Rasante, si la ocupación del Equipamiento lo permite, o en las plantas superiores sobre el Equipamiento) y, en concreto, los siguientes:

- a) **Usos de Vivienda de Protección Pública y de Residencia temporal para colectivos singulares** (Residencias de Estudiantes, de la 3ª Edad, Centros de Acogida etc.).
- b) **Usos Asistenciales Educativo-Culturales** (Centros privados Sanitarios, de la Enseñanza, Librerías etc.) **y Despachos profesionales de Consultoría** (de la Arquitectura, Abogacía, Ingenierías etc.).
- c) **Usos de Hotelería y Hostelería** (Hoteles, Restaurantes etc.).

3. CIs constituibles con suelos Dotacionales calificados como Redes Públicas del Sistema de Transportes y Comunicaciones (Carreteras e Instalaciones Ferroviarias, fundamentalmente).

Solo podrán implantarse **“usos privativos”**:

3.1. en el Subsuelo, excepcionalmente los señalados en el **epígrafe 1 anterior**, siempre que se justifique expresamente **que no perjudiquen el uso y la funcionalidad pública de la Red** bajo la que se implanten, y

3.2. en el Vuelo (en localización superior a la Red), pudiendo emplazarse **cualquier “uso privativo”** siempre que se justifique

expresamente **que no perjudican al uso y funcionalidad pública de la instalación**, como por ejemplo “edificios puente” dispuestos sobre Viarios (numerosos ejemplos en Europa y en concreto en Berlín, por ejemplo) o “plataformas de usos múltiples” construidas sobre Redes Ferroviarias (como por ejemplo, los Complejos Estacionales de Ferrocarril de Oviedo o de Lille).

2ª. REGULACIÓN: CARGAS Y DEBERES LEGALES DERIVADOS DE LA CONSTITUCIÓN DE UN CI.

La implantación sobrevenida de “usos privativos” en coexistencia con usos Dotacionales de uso y dominio públicos y, consecuentemente, **la atribución de un determinado aprovechamiento lucrativo** a una parcela concreta (incluso a fuer de ser una parcela mixta, dotacional-lucrativa), **comporta** lógicamente y de manera análoga a una singular Actuación de Dotación, la generación de **suelos destinados a dotaciones públicas y la aparición de un % de plusvalías que le corresponderían a la Administración** sobre la base del tan repetido principio de reparto de cargas y beneficios que caracteriza al sistema urbanístico español.

Sin embargo, las **características especiales que comporta un CI** en el que destaca, esencialmente, su **condición de parcela única de uso mixto**, en la que coexisten los dos tipos **de uso público y privado**, le confieren un **ámbito jurídico-urbanístico singular** y diferenciado con respecto al **resto de suelos**, en los que la **discontinuidad espacial entre las parcelas de destino público y privado** vienen a mostrar sus **señas de identidad**.

Si a ello le añadimos las **restricciones referentes a lo “usos privativos” de “interés social”** que se proponen en la anterior 1ª

REGULACIÓN (por ejemplo, la exclusión de las Viviendas y Apartamentos de renta libre o de cualesquier otros usos lucrativos que no dispongan de una clara “utilidad social”), termina por conformarse un **marco aplicativo a la identificación de las cargas y deberes diferenciado** de los estándares “normalizados” para actuaciones “convencionales” establecidos en la LOUA.

En cualquier caso, las reservas dotacionales y el % de aprovechamiento público se determinará de acuerdo a lo siguiente:

1º. la **Reserva Dotacional** se determinará en la Media Dotacional de AEH según la regulación establecida para las Actuaciones de Dotación.

2º. el **% público de plusvalías** se establece en el **10% como máximo, del aprovechamiento atribuido por el “uso privativo”**, que teniendo en cuenta que el Residencial de renta libre se ha excluido de los posibles a implantar y solo resultan admisibles, aparte del de VPP, usos Terciarios de “interés social”, el uso de ese aprovechamiento público a integrar en el PMS **se destinará a un uso Dotacional de Equipamiento público** y no, obligatoriamente, a Vivienda Protegida.

3º. adopción preferente de la **modalidad applicativa de la Compensación Económica** frente a la cesión de suelo Dotacional o del destinado al % público de plusvalías, de acuerdo a lo establecido en los artículos 16.1-a) y b) del T- Rdo. 2/2008.

4º. **como alternativa** a la cesión de suelo o a la Compensación Económica relativa a la **carga Dotacional destinada a Equipamiento público**, puede llevarse a cabo **mediante suscripción de Convenio de Gestión** entre Ayuntamiento y particular-Promotor del CI, la sustitución de ambas formas por su **Compensación en Superficie Edificada de valor equivalente** al suelo con destino a ese Equipamiento, **integrándose en el CI en régimen de propiedad horizontal.**

En este sentido, se regula esta posibilidad en el artículo 16.2-b) de la Disposición Final 12ª de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas aprobado por el Consejo de Ministros el 5/abril/2013 pasado¹.

3.2.2. Procedimiento aplicable a la Constitución de un CI.

Finalmente, procede regular el procedimiento aplicable a la constitución de CIs que esta propuesta de Fórmula de Gestión plantea.

- A) En primer lugar, con respecto a la determinación de la **“iniciativa de la promoción” en la constitución de un determinado CI**, deberá tenerse en cuenta si la parcela destinada al uso Dotacional **se encontrara ya obtenida por la Administración** o si, por otro lado, la parcela aún **se encontrara en manos de la propiedad privada**.

Pues bien, en cualquiera de las dos circunstancias, la **“iniciativa de promoción”** para la constitución del CI podrá ser adoptada **tanto por el Ayuntamiento como por particular** interesado, si bien **si la titularidad de la parcela es privada, su titular dispondrá de un derecho preferencial** al desarrollo del CI, mientras que **si la titularidad ya es pública, el particular interesado deberá ser seleccionado en procedimiento concurrencial**, en condiciones de publicidad, transparencia y no discriminación al tratarse de la identificación de un operador privado que va a desarrollar conjuntamente con el Ayuntamiento la ejecución conjunta de una actuación jurídico-urbanística, llegando incluso a su edificación en régimen de propiedad horizontal.

¹ “b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 17.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

B) En segundo lugar, con respecto a las **circunstancias en que se hallare el planeamiento** previamente a la propuesta de constitución de un CI concreto, este podrá encontrarse en alguna de estas dos situaciones:

1. **si** la constitución de los eventuales CIs **se adoptara durante la formulación de la Revisión del Plan General**, deberá recogerse esta determinación **en las Normas Urbanísticas** del mismo, estableciéndose una **Ficha de Planeamiento y Gestión** concreta para aquellas parcelas dotacionales en las que se hubiese adoptado su desarrollo en régimen de CI, señalando el **uso Dotacional** concreto que se dispone, el “**uso privativo**” atribuido y sus **parámetros jurídico-urbanísticos** (edificabilidad lucrativa otorgada y condiciones de situación en la edificación), **condiciones morfológicas y volumétricas** definitorias del “contenedor” resultante del CI , así como la identificación de las **cargas y deberes legales** generados por el mismo y la **modalidad establecida para su satisfacción**.

2. **si** la constitución del CI **no se encontrara recogida en el Plan General** y se planteara como **propuesta de incorporación y modificación del Plan**, todas las determinaciones definitorias del eventual CI señaladas en el número 1 anterior deberán ser **definidas y, en su caso, ofertadas por el iniciador** que promueva **la constitución del CI**, sea este el Ayuntamiento o un particular interesado cualquiera, aplicándose para ello los criterios establecidos en la letra A) anterior, adoptables en función de la titularidad pública o privada de la parcela.

C) Finalmente y en tercer lugar, el procedimiento aplicable para el desarrollo del CI, deberá cumplimentar los **requisitos jurídico-dominicales y registrales prescritos en el artículo 17.4 del T. Rdo. 2/2008** y con respecto a **la satisfacción de las cargas legales** derivadas del “aprovechamiento privativo” integrado en el CI(cesiones de

suelo o su Compensación Económica),teniendo en cuenta que su régimen jurídico-urbanístico, tal como ya se ha analizado, es **análogo al de las Actuaciones de Dotación**, procederá la aplicación del mismo procedimiento establecido para ellas, si bien, **sin perjuicio** de la posibilidad contemplada en el criterio 4º de la anterior “2ª REGULACIÓN: CARGASY DEBERES LEGALES” relativa **a la Compensación** de los suelos destinados a Equipamiento público **en Superficie Edificable** de valor equivalente a integrar en el CI en **régimen de propiedad horizontal**.

EJEMPLO PRÁCTICO DE DESARROLLO DE LA APLICACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE UN CI.

Supongamos una parcela calificada para uso Dotacional localizada en un AEH concreto.

Las **determinaciones jurídico-urbanísticas** concretas que caracterizan a la citada parcela Dotacional son:

- Superficie 10.000 m²s.
- Uso Dotacional atribuido Escolar de E. Secundaria.

Ante la posibilidad de constituir un **Complejo Inmobiliario CI, a iniciativa bien de la Administración (Ayuntamiento o Comunidad en este caso de una construcción de Centro de Educación Secundaria) o del titular privado del suelo**, tras el análisis de su compatibilidad funcional y arquitectónica (requisito b) del anterior Apartado 3.1 de esta Ponencia) se propone la **incorporación de un “uso privativo” destinado a Vivienda Protegida** a localizar en plantas superiores a la

propi del Centro Escolar (ver número 2 de la 1ª REGULACIÓN: USOS PRIVATIVOS del Apartado 3.2.1 de esta Ponencia).

Los **parámetros jurídico-urbanísticos aplicables al “uso privativo”** de VPP son:

- Superficie Edificable 4.000 m²t de VPP.
- Número de Viviendas 40 VPP (100 m²t/vivda.)
- Edificables en dos Plantas sobre el Centro Escolar
(Ocupación por planta: 2.000 m²s, el 20% de la superficie total).

1. Determinación de la Reserva Dotacional.

Considerando que la Ratio real existente entre superficie Dotacional (m²s)/superficie edificada (m²t) asciende (como media normal en los Centros Urbanizados de las Ciudades medias y grandes) a 0,20m²s/m², la Reserva Dotacional que generaría este CI resulta ser:

$$RD = 0,20m^2s/m^2t \times 4.000 m^2t = 800 m^2s$$

2. Determinación del % público de plusvalías.

Edificabilidad materializable en suelo destinable, en este caso, a uso Dotacional de Equipamiento público, tal como hemos señalado en el 2º criterio de la 2ª REGULACIÓN: CARGAS Y DEBERES LEGALES del Apartado 3.2 de esta Ponencia, resultando ser:

$$PPV = 10\% s/ 4.000 m^2t. = 400 m^2t.$$

y si consideramos un Índice de Edificabilidad Neta de 1 m²t/m²s, la superficie de la parcela sería de 400 m²s.

3. Determinación de la Compensación Económica.

Si consideramos que la Media Dotacional del AEH asciende a 0,622 m²t/m²s, la Compensación Económica equivalente a la totalidad de las Cargas asciende a (epígrafe B).3 del Apartado 3.4 de este Informe):

$$CE = 0,622 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} \times (800+400) \text{ m}^2\text{s} \times 800 \text{ €/m}^2\text{t} = 597.120\text{€}$$

Cantidad que podrá satisfacerse mediante abono en metálico al Ayuntamiento para su ingreso en el PMS.

4.- Compensación mediante Superficie Edificada a integrar en el CI destinada a Equipamiento Público.

De acuerdo a la posibilidad planteada en el epígrafe 4º de la 2ª REGULACIÓN: CARGAS Y DEBERES LEGALES, la satisfacción de la Carga podrá realizarse mediante compensación de Superficie Edificada con destino a un uso Dotacional de Equipamiento Público concreto (a determinar por el Ayuntamiento) de valor equivalente, superficie edificada a integrar en el CI, junto a la edificación destinada a VPP, en régimen de propiedad horizontal.

Si consideramos que el Coste de Contrata medio de la edificación de un Equipamiento “tipo” asciende a 1.000 €/m²t, la Superficie Edificada a entregar al Ayuntamiento con destino al Equipamiento concreto en compensación a las cargas derivadas de la constitución del CI, ascendería a:

$$S = 597,12 \text{ m}^2\text{t de Equipamiento construido.}$$

4.4. Conformación del CI.

Ultimadas las determinaciones constitutivas del CI, se culminaría la conformación arquitectónica del mismo, por ejemplo, de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Localización en el Subsuelo de 40 Plazas de Aparcamiento privativas adscritas a las Viviendas Protegidas de “uso privativo”, pudiendo ampliar su número con destino, por ejemplo, a uso también privativo como “Aparcamiento de rotación”, y a otras, esta vez públicas para uso del Profesorado del Centro Escolar.
2. Localización en la Rasante (Planta Baja) del Centro de Educación Secundaria, ocupando una parte con la edificación propiamente dicha (aularios, despachos, instalaciones deportivas cubiertas etc.), y destinando el resto de la superficie a Campos de Deporte y espacios al aire libre, incluidos los accesos al Aparcamiento y a las VPP ubicadas en las plantas superiores.
3. Localización en las Plantas Primera y Segunda de las 40 VPP (20 por Planta, por ejemplo).
4. Localización en la Planta Tercera del Equipamiento público derivado de la Compensación de las Cargas en régimen de propiedad horizontal, adscribiéndole, por ejemplo, el resto de la cubierta de la Planta Segunda de Viviendas (1.500 m²s aproximadamente) como espacios libres complementarios al uso de Equipamiento.

4.5. Conclusiones con respecto a la constitución de CIs.

De todo lo expuesto, se deducen las **ventajas y versatilidades de gestión pública que ofrece la constitución de Complejos**

Inmobiliarios en la intervención en la Ciudad Consolidada, al **posibilitar la “mixtificación” de usos de interés social**, sino también propicia la **optimización de los recursos existentes, pues la adjudicación del Complejo a un promotor-constructor, permitirá reducir sustancialmente los costes públicos de la construcción que comportaría el Centro Escolar** previsto en la parcela Dotacional.

No obstante, tal como se ha señalado, su aplicabilidad debe ser **utilizada estrictamente para los casos que así lo requieran** las demandas urbanas y con los límites y restricciones advertidas al principio de su explicación.

4.- LOS PROCESOS DE EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN SUSTITUTORIA CONCERTADA.

4.1.- INTRODUCCIÓN GENERAL. DEBERES BÁSICOS DE LA PROPIEDAD EN EL PROCESO DE EDIFICACIÓN-REHABILITACIÓN.

Como ya es tradicional en el derecho urbanístico español y sobre la base de las limitaciones que se imponen al derecho a la propiedad en relación a la función social de la misma (Art. 33 de la Constitución) y también, como regula la LOUA (artículo 155), los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el **deber de mantenerlos “en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público**, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo”.

Asimismo, el artículo 148 de la LOUA establece que “las parcelas y solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente”.

Obviamente, este régimen de la propiedad en Suelo Urbano, se establece con carácter básico en la legislación Estatal y, más en concreto, en los artículos 7 y 8 del RDL 2/08 por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo (T.Rdo./2008)** y en los que queda explícitamente puesto de manifiesto el carácter estatutario del citado régimen y en el que la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico está condicionada al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas que el viejo principio general del sistema urbanístico español (principio de reparto de cargas y beneficios) comporta.

Finalmente y como no podría ser de otra forma, la regulación del sistema se recoge también en la LOUA, estableciéndose que la edificación-rehabilitación se conforman como derechos de la propiedad del suelo condicionados al cumplimiento de los plazos y deberes legales para la edificación (artículo 149-1-a) y para la rehabilitación, en los plazos fijados en la orden de ejecución (artículo 158-1).

4.2.- INSTRUMENTOS DE CONTROL PÚBLICO PARA GARANTIZAR EL EJERCICIO DE LOS DEBERES.

Si bien la detección de incumplimiento del deber de edificar en plazo resulta obviamente sencilla pues se constata con la mera observación visual de la existencia de un solar libre de edificación junto al análisis jurídico-urbanístico relativo al transcurso de los plazos establecidos legalmente para ello (en el Plan o establecidos por el Ayuntamiento ex profeso -artículo 148-2), no ocurre lo mismo con el

deber de rehabilitación. Saber cuando un edificio se encuentra con deficiencias técnicas o estructurales constructivas que exijan su reparación para recuperar las condiciones originarias de higiene, seguridad y ornato públicos no resulta tan obvio pues, en muchos casos, exige la intervención de facultativo capacitado mediante inspección técnica y formulación del preceptivo Informe pericial.

Por ello, la LOUA establece, con buen criterio, el establecimiento mediante Ordenanza, de la **delimitación de áreas espaciales concretas en las que se prevea la existencia de edificaciones degradadas** y en las que se imponga el deber de **inspección periódica de los edificios** (artículo 156). Este deber se aplicaría también a las edificaciones catalogadas y protegidas o a aquellas edificaciones cuya “edad” superara los 50 años, estableciéndose la obligación a sus titulares de elaborar un Informe Técnico pericial, formulado por facultativo competente y realizable con una periodicidad concreta (en otras leyes autonómicas se fija con carácter quinquenal) a manera de una **“ITV edificatoria”**. Dichos informes deberán explicitar el estado actual de la finca y las actuaciones que, en su caso, deban acometerse para solventar las eventuales patologías detectadas, así como y adicionalmente, analizar el resultado aplicativo de las señaladas en informes anteriores. Obviamente, el Ayuntamiento está obligado a reclamar, en las áreas señaladas, los informes periódicos preceptivos y en caso de que no estuvieran realizados en el período establecido, ordenar su práctica (y, en su caso, deberá realizarlo el Ayuntamiento a costa de los titulares). Con ello, por tanto, se regula el deber de inspección y la elaboración de Informe que permitirá, ya sin disculpa alguna, conocer la situación-diagnóstico del parque inmobiliario municipal y tras el análisis del contenido de la misma, proceder en consecuencia.

4.3.- LÍMITES Y ESPECIFICIDADES RELATIVAS AL DEBER DE REHABILITACIÓN.

Obviamente, el deber de rehabilitar debe acotarse para evitar imposiciones exorbitantes que pudieran resultar injustas para los propietarios. Considérese, en este sentido, la aplicación a un edificio catalogado cuyas variables artísticas (pinturas, aspectos decorativos, etc.) pudieran hacer inasumible por su titular, la completa recuperación de la situación originaria del mismo. Por ello, la LOUA, de manera lúcidamente equilibrada, establece en su artículo 155-3 un **límite racional al deber de conservación**, determinado en el coste equivalente al **50% del valor de una construcción actual** de la edificación **con características semejantes** e igual superficie útil y con un nivel de acabados que permita autorizar su ocupación.

Conviene señalar que este 50% del coste de una edificación de nueva planta viene a equivaler, de media, al coste relativo de la estructura, cerramiento y estanqueidad, con lo que, teniendo en cuenta que la edificación mantendrá “en pie” gran parte de su construcción, el 50% del coste permitirá garantizar, razonablemente, las condiciones establecidas en el deber de conservación.

En cualquier caso y de acuerdo a esta regulación limitativa, si las obras de conservación-rehabilitación que se señalaren en la preceptiva **Orden de Ejecución** superasen el contenido normal del deber de conservación establecido, la cuantía que exceda del mismo deberá ser sufragada por la entidad ordenante (artículo 155-5).

Por último, el incumplimiento de la Orden de Ejecución comporta no solo la habilitación para **la ejecución subsidiaria municipal** con cargo al titular de las obras de rehabilitación, sino también a la

expropiación de la finca, a la imposición de **multas coercitivas** con periodicidad mensual y por el 10% del coste con destino a la financiación de la ejecución subsidiaria o bien y de manera inteligente, a la **ejecución forzosa mediante concurso abierto a “agentes rehabilitadores”** (artículo 158-2).

4.4.- EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN SUSTITUTORIA DE LOS INMUEBLES.

Habiéndose comentado las características y condiciones que comportan los deberes de edificar y rehabilitar y analizadas algunas de sus consecuencias, en el caso de incumplimiento con respecto al deber de conservación conviene recordar, no obstante, que la reacción clásica del sistema tradicional español ante el incumplimiento de dichos deberes consistía en la expropiación de la finca, bien directamente o a través de la selección de un beneficiario privado para proceder a su edificación-rehabilitación de manera inmediata a su cambio de titularidad. También conviene constatar la inaplicación generalizada de semejante “arma disuasoria”, cuyas causas habría que encontrarlas, seguramente, en la debilidad hacendística municipal por un lado y en la dificultad social de aplicar una medida política tan poco “confortable” en el ámbito de la ciudadanía, por otro.

Estas razones son las que parecen haber aconsejado al legislador andaluz a regular la aplicación de un procedimiento concursal de ejecución sustitutoria relativo a las obras de edificación o rehabilitación análogo al de producción de suelo urbanizado, mediante la formulación de lo que podríamos denominar “**Actuaciones Edificatorias o Rehabilitadoras**”, procedimiento forzoso que la LOUA viene a recoger y desarrollar como un procedimiento indudablemente más viable que el resto de los previstos, de carácter más “agresivo”.

Así, la LOUA distingue entre la intervención administrativa por gestión directa aplicando los sistemas tradicionales ya señalados de expropiación-sanción con recursos propios, y la gestión indirecta mediante la ejecución sustitutoria, apoyándose en un tercero que desarrolle la Actuación, bien como nuevo propietario mediante la obtención forzosa de la finca, bien mediante su participación proporcional en el reparto de los productos inmobiliarios resultantes.

En este sentido, conviene señalar que ya la nueva **Ley estatal** (RDL 2/2008), en sus **artículos 36 y 37**, recoge esta técnica como regulación de la función social de la propiedad y como medida más adecuada y “concertada”, destinada a la satisfacción de los deberes de la misma cuando se produzcan eventuales situaciones de incumplimiento de éstos.

4.5.- CONCLUSIONES GENERALES DE LA EJECUCIÓN SUSTITUTORIA.

De todo lo expuesto se deducen las virtualidades que para el desarrollo del Suelo Urbano comporta el sistema de Ejecución Sustitutoria, pues permite gestionar eficientemente las previsiones del planeamiento salvando las dificultades que comporta el sistema urbanístico español al delegar en la propiedad la facultad de su ejecución.

De esta forma se posibilita la **construcción “concertada” de la edificación-rehabilitación** en la ciudad consolidada, **incorporando a los tres operadores** que intervienen en el proceso, Administración, propiedad y empresario-promotor mediante la disposición del régimen de libre empresa y garantizándose, racionalmente, la distribución justa y equilibrada de las plusvalías generadas en proporción a la aportación que cada uno represente y disponga.

4.6.- CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL RÉGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACIÓN-REHABILITACIÓN EN LA LOUA.

El artículo 148 de la LOUA establece que la edificación de los solares y la rehabilitación de las fincas opera en régimen de “actuaciones aisladas”, siendo ejecutable por los propietarios de las mismas como un derecho de la propiedad del suelo, tal como prescribe el artículo 8-1-b) del RDL 2/2008, Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Por otro lado, en función de la aplicación del principio de reparto de cargas y beneficios que comporta el Sistema Urbanístico Español, el derecho a la edificación-rehabilitación se vincula al cumplimiento de los deberes legales establecidos (artículo 149-1) y a su realización en los plazos máximos fijados legalmente (artículos 148-2 y 158-2). Obviamente, el incumplimiento de dichos deberes legales, comporta la transgresión de la función social de la propiedad y en consecuencia, procede la aplicación de medidas coercitivas para conseguir la edificación-rehabilitación perseguida por el planeamiento, bien mediante la gestión directa aplicando la expropiación forzosa tradicional, o bien mediante la gestión indirecta a través de la disposición de la novedosa Ejecución Sustitutoria por tercero (“Edificador-Rehabilitador”) mediante la convocatoria de procedimiento concurrencial en competencia establecido al efecto, tal como regula los artículos 151 y 158-2.

Es importante señalar en este apartado que la edificación-rehabilitación, al constituirse como obras de carácter privativo y no conformarse como obras públicas (a manera de las de urbanización), no resulta de aplicación supletoria la normativa de Contratación de las Administraciones Públicas para la ejecución material de las mismas como resultaba ser para las Actuaciones Urbanizadoras. En consecuencia, la aparente analogía que podría plantearse entre las

Actuaciones Edificatorias-Rehabilitadoras y las Actuaciones Urbanizadoras, exige su “acomodación” a las características específicas que comportan las obras privadas en relación con la mayor complejidad jurídico-administrativa de las obras públicas.

Por lo tanto, la regulación del **Edificador y Rehabilitador** no exigirá el cumplimiento del estatuto de un concesionario de servicio público ni la obligación de ejecutar las obras aplicando las prescripciones legales establecidas para la contratación de las obras públicas, sino que, más bien, su **estatuto** será el **correspondiente a un promotor inmobiliario “cualificado”** que en aras de garantizar los principios de igualdad, transparencia y competencia de la misma en el procedimiento concurrencial a establecer para su designación como agente Edificador-Rehabilitador, se le podrán exigir **requisitos análogos del gestor profesional de servicio público**, extendiéndolos al proceso de edificación-rehabilitación.

4.7.- PRESUPUESTOS PARA LA EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN.

El sometimiento de una finca al régimen de ejecución por sustitución por causa del incumplimiento de los plazos fijados para edificar-rehabilitar, exige la disposición de un procedimiento ad hoc con audiencia a los propietarios y su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (artículo 150).

El citado procedimiento puede ser iniciado, bien de oficio por el Ayuntamiento, bien por tercero interesado (artículo 150-1), quien deberá fundamentar el presunto incumplimiento de la manera más fehaciente posible.

En este sentido, debe considerarse que la legislación Estatal (RDL 2/08) establece como derechos de los ciudadanos (artículo 4-c) **el acceso “a la información de que dispongan las Administraciones**

Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados”, derechos que se recogen en el artículo 6-1 y 2 de la LOUA. En consecuencia, el particular interesado podrá recabar de las Administraciones competentes toda la información existente en los registros públicos relativos a la finca, como, por ejemplo, la correspondiente al transcurso de los plazos establecidos para satisfacer el deber de edificar-rehabilitar (y que partirían, eventualmente, de declaraciones de ruina, licencias de demolición, entrega de las obras de urbanización en Actuaciones Urbanizadoras, etc.), así como los Informes sobre la Inspección Técnica de Edificios, Órdenes de Ejecución, etc... y cualquiera otros actos administrativos que permitan evaluar el cómputo de los plazos para la satisfacción del deber de ejecución material de la finca.

Advertido el Ayuntamiento, bien de oficio o a instancia de particular interesado, previa **audiencia a los propietarios por plazo de 20 días**, dispondrá la inclusión del inmueble en el **Registro Municipal** de Solares y Edificaciones Ruinosas, disponiendo los propietarios de **un año para comenzar las obras** desde entonces.

El eventual **de incumplimiento** del plazo de un año (y el menor, obviamente, para solicitar la licencia), comportará (salvo que se adoptara la opción expropiatoria) la convocatoria de **Concurso para la Ejecución Sustitutoria**.

En este punto, es importante señalar que **el incumplimiento del deber de edificar/rehabilitar en los plazos** establecidos comporta una **infracción urbanística** señalada en el artículo 207-3-b) de la LOUA, sancionable con una multa de 600 a 60.000 € tal como establece el artículo 216-1, cantidad que, obviamente, deberá ser detraída del valor de la finca en el caso de la expropiación, o de la parte de la edificación

que le correspondiera al propietario en la modalidad del pago “en especie”, como veremos más adelante.

En cualquier caso, en la Convocatoria del Concurso se exige la formulación por el Ayuntamiento de un **Pliego de Condiciones** (artículo 150-2) que, sin perjuicio de lo que se estipule en el desarrollo reglamentario, deberá fijar, los criterios generales de valoración, así como el contenido básico del procedimiento concurrencial y la ponderación concreta de los factores a valorar en la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

Así, con respecto **al contenido técnico**, parece razonable que, como mínimo, se deba considerar la funcionalidad de la distribución en las plantas, el diseño formal de las fachadas, la integración en el entorno urbano y las propuestas de eficiencia energética y con respecto **al contenido económico**, los menores plazos de ejecución, las mayores garantías de ejecución y, sobre todo, los menores precios de venta o alquiler de los productos inmobiliarios ejecutados, incluyendo el destino, en su caso, de parte de la edificación a Vivienda Protegida.

Finalmente, (artículo 151-1), señalar que la **convocatoria del Concurso**, además de su realización de oficio por el Ayuntamiento (para lo que dispone de un plazo de 6 meses), puede ser instada por particular interesado en el plazo de 2 meses (aspirante a Edificador/Rehabilitador), debiendo presentar para ello, la identificación del mismo acreditando su solvencia económica y profesional y Proyecto Básico de Edificación/Rehabilitación junto a una garantía del 5% del coste de las obras y del compromiso de ceder el proyecto, previo abono de su coste, en el caso de que no resultara adjudicatario de la Actuación (artículo 151-3).

4.8.- DOCUMENTACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS/REHABILITADORAS.

De manera análoga a las Actuaciones Urbanizadoras y en tanto se desarrolla reglamentariamente la LOUA, las Actuaciones Edificatorias/Rehabilitadoras, sobre la base de lo establecido en el artículo 150-3 con respecto al Proyecto Básico y 151-2, 3 y 4 con respecto al resto de determinaciones, podrían conformarse por dos documentos “básicos”: **una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico-Económica.**

4.8.1.- La Alternativa Técnica, formada por:

- **Proyecto Básico de Edificación/Rehabilitación**, (acompañado, en su caso, de Proyecto de Obras Públicas Ordinarias -artículo 143- que complementara los servicios urbanos necesarios para que la parcela adquiriera la condición de solar).
- Lógicamente, debería incluir la **Memoria de Calidades** de las obras, con descripción de todos los elementos que permitan determinar el coste total de la Actuación (así como el estado de Mediciones los mismos), pero sin que en ellos se incluya el Presupuesto de la construcción, pues este se integrará en la Proposición Jurídico-Económica.
- **Compromiso de cesión**, condicionado a su abono, de los derechos sobre los proyectos técnicos y demás compromisos asumidos, ante la eventualidad de su adjudicación a un tercero diferente al autor.

- **Compromiso de presentar Proyecto de Ejecución** completo de la Actuación, en caso de adjudicación de la Actuación.

4.8.2.- La **Proposición Jurídico-Económica**, formada por:

- **Propuesta Económico-Financiera**, que contemplará las relaciones entre el Edificador-Rehabilitador y propiedad (y los eventuales acuerdos alcanzados), la estimación total de los Costes de Ejecución y las disposiciones relativas al modo de financiación y retribución del adjudicatario. Obviamente, en el caso de la Rehabilitación, deberá incorporar las eventuales **indemnizaciones**, costes de realojo, derecho de retorno, etc..., que pudieran preexistir.
 - **El precio** a satisfacer por el adjudicatario **del inmueble**, determinado en función del régimen de valoraciones estatal (**modalidad de “expropiación”**).
 - Alternativamente al pago en metálico, propuesta de su abono con partes determinadas de la edificación resultante, formalizadas en régimen de propiedad horizontal (**modalidad de “aportación”**). En este caso, es preciso proponer un **Coefficiente de Canje** para la determinación homogeneizada de las superficies construidas de los diversos productos de valor equivalente a los costes de ejecución (acompañado de cuenta de liquidación económica para el caso de tener que realizar ajustes en metálico).

Téngase en cuenta que la Edificación/Rehabilitación estará conformada, generalmente, por usos diferentes (aparcamientos, locales comerciales, oficinas, viviendas, etc..) y localizaciones espaciales diversas (plantas bajas, sótanos, entre-suelos, plantas tipo, áticos, etc...), que comportan diferentes valores de venta por los metros construidos. Por ello, resulta necesario homogeneizar los precios de venta de los diversos metros cuadrados producidos aplicando coeficientes de ponderación derivados de los valores detectados mediante la elaboración previa de un estudio de mercado ad hoc, calculándose el “aprovechamiento edificatorio” (de manera análoga al aprovechamiento urbanístico).

Con ello, podremos calcular el valor del “aprovechamiento edificatorio” de la Actuación. Es decir:

$$\% Cc = \frac{Cp(\text{€})}{V Ape(\text{€})} \times 100$$

.. Siendo ...

% Cc ≡ porcentaje de “aprovechamiento edificatorio” que le corresponde al Edificador/Rehabilitador (Coeficiente de Canje).

Cp ≡ Costes de producción de la ejecución sustitutoria.

VApe ≡ Valor (en venta) del “aprovechamiento edificatorio” a materializar (de los diferentes productos a construir).

... Coeficiente que significará la parte de la edificación que le corresponde al Edificador/Rehabilitador y que se materializará en los diversos productos del edificio, tras “deshomogeneizar” las unidades de “aprovechamiento edificatorio” en metros cuadrados construidos de los usos y localizaciones que se determinen.

- Asimismo, resulta conveniente la formulación de propuesta de **Convenio Urbanístico**, incluyendo los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

4.8.3.- Por otro lado, y de manera análoga a las Actuaciones Urbanizadoras y tal como establece el artículo 150-3, deberán **acreditar la personalidad y características** de los aspirantes a Edificador-Rehabilitador, señalándose los requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica del mismo.

Asimismo, deberá presentarse **Garantía (Provisional)** por valor del 5% del coste de las obras (artículo 150-3-b) y compromiso de asumir la **Garantía Definitiva** (artículo 151-2-c) en caso de adjudicación, que podría estipularse en el 10%, por ejp., de los costes de producción establecidos en la adjudicación.

Finalmente, señalar que la **sanción derivada del incumplimiento** de ejecución en plazo, deberá ser descontada del precio de la finca o de la parte de edificación que le correspondiera al propietario y **adjudicársela a la Administración municipal**.

4.9.- CONVOCATORIA Y TRAMITACIÓN DEL CONCURSO.

Sin perjuicio del futuro desarrollo reglamentario y en tanto el mismo se produzca, el procedimiento de Concurso, sobre la base de lo establecido en el artículo 151 y de manera análoga al prescrito para las Actuaciones Urbanizadoras, podría acomodarse al siguiente procedimiento que, en todo caso, se establecerá en el **Pliego de Condiciones** correspondiente:

- En el caso de inicio del Concurso a instancias de un particular, **presentación** ante el Ayuntamiento por aspirante a Edificador-Rehabilitador de una **Alternativa Técnica** correspondiente a su propuesta de Actuación Edificatoria/Rehabilitadora, en plica abierta.
- El Alcalde o el órgano en el que preceptivamente hubiere delegado, podrá elevar propuesta motivada al Pleno para su **desestimación, o bien, podrá someterla a información pública** y a la competencia junto con las observaciones que, en su caso, estime oportunas de acuerdo a lo previsto en el **Pliego de Condiciones** que previamente deberá formular.

Lógicamente, el Ayuntamiento deberá **comunicar al domicilio fiscal del titular catastral** el contenido de la propuesta y anunciar el plazo de presentación de alegaciones y ofertas de terceros en competencia, que parece razonable que sea de dos meses mínimo contados desde la última publicación del edicto (publicado en el Diario Oficial de la Junta de Andalucía y en un periódico de la localidad).

- Durante el período de dos meses se podrán presentar **sugerencias y alegaciones, así como Alternativas Técnicas en competencia** a la que inició el proceso.
- En el plazo de un mes contado a partir de la culminación del período de información y competencia para las Alternativas Técnicas, se podrán **presentar Proposiciones Jurídico-Económicas, en plica cerrada**, a las Alternativas Técnicas que se hubieran afectado, tanto por los autores de las Alternativas a las propias o a las de los competidores, como por terceros que sin haber presentado Alternativa, presenten

ofertas a las expuestas, por entender que asumen las presentadas.

- Dentro de los diez días siguientes a la presentación de las Propositiones Jurídico – Económicas se procederá a la **apertura de las plicas** en audiencia pública, levantándose acta bajo fe pública de funcionario.
- Desde la apertura de las plicas, todo el expediente permanecerá en información pública durante los diez días siguientes a la misma, pudiendo realizarse alegaciones y consultas al mismo, así como unir las proposiciones que sus ofertantes consideren oportuno.
- Culminado el periodo anterior, el Ayuntamiento dará **audiencia al propietario/propietarios** afectados durante plazo de un mes, para que manifiesten su voluntad de aceptar alguna de las propuestas presentadas.

En caso de aceptación de alguna de ellas, se formalizaría el acuerdo en Convenio suscrito por el Edificador/Rehabilitador y la propiedad, elevándose a escritura pública (artículo 151-4).

- Transcurrido el plazo de audiencia sin respuesta o en caso de rechazo de todas las propuestas, el Ayuntamiento, sobre la base de lo expuesto en la formulación de los Informes técnicos preceptivos, podrá **seleccionar una Actuación Edificatoria/Rehabilitadora de Edificación conformada por una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico económica** de entre las presentadas con las modificaciones que, en su caso, fueran pertinentes de conformidad con los criterios establecidos en el Pliego de Condiciones, **o bien,**

podrá, motivadamente **rechazarlas todas** en función de lo establecido en el Pliego.

En este procedimiento, puede resultar muy conveniente solicitar **informe al Colegio Profesional** correspondiente sobre la calidad de las ofertas presentadas (“Informe de Academia”), lo que facilitará, con más rigor, la selección de la mejor oferta. En este sentido, debe tenerse en cuenta que los aspectos subjetivos-culturales (integración en el entorno, calidad formal de las fachadas, etc...) comportan cierta complejidad, por lo cual, la opinión especializada de una comisión de expertos, como suelen ser las establecidas en los Colegios Profesionales, puede ser de gran ayuda y potenciadora de la deseable objetividad siempre exigible en un proceso de selección pública.

4.10.- APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA/REHABILITADORA.

Dentro del plazo máximo de dos meses, el Ayuntamiento adjudicará la Actuación ateniéndose a los criterios y ponderación establecida en el Pliego de Condiciones.

En el caso de que el promotor de la Alternativa Técnica seleccionada no resultara adjudicatario por no ser el autor de la Proposición Jurídico-económica elegida, el Ayuntamiento garantizará el desembolso de los gastos correspondientes a los documentos que aprovechara el adjudicatario al autor de los mismos.

Finalmente, la adjudicación debería formularse en la **suscripción del Convenio** entre el **Ayuntamiento, Edificador/Rehabilitador y propietarios que, en su caso, hubieran aceptado la propuesta,**

acompañándose de la escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo que servirá como título de transmisión forzosa de la finca (artículo 151-6).

- EJEMPLO APLICATIVO DE PROGRAMA DE EDIFICACIÓN.

1.- PLANTEAMIENTO DEL EJEMPLO.

El objetivo de este ejemplo persigue la explicitación práctica de las técnicas aplicables a la ejecución sustitutoria en la edificación de una parcela de Suelo Urbano, al constatarse el incumplimiento del plazo establecido para que los propietarios hubieran ejercitado el deber de su construcción (análogamente podría exponerse un ejemplo de Actuación Rehabilitadora).

El procedimiento comporta la convocatoria de Concurso para la adjudicación de la Actuación Edificatoria correspondiente entre las ofertas presentadas al mismo, expresándose en el ejemplo los cálculos numéricos que comporta el procedimiento.

2.- PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS CORRESPONDIENTES A LA PARCELA.

- La parcela se conforma como un solar de superficie 10.000 m²s, clasificado como Suelo Urbano y calificada para Uso Global Residencial destinado a Vivienda Libre (VL) y Protegida (VP), compatible con Terciario (T) en la Planta Baja y en la que pueden construirse las siguientes edificabilidades:

• VL	5.000 m ² t
• VP	5.000 m ² t
• T	4.000 m ² t
TOTAL	<hr/> 14.000 m ² t

3.- PARÁMETROS ECONÓMICO-URBANÍSTICOS APLICABLES.

– Según estudio de Mercado realizado al efecto, las variables económicas aplicables son:

- Valor en Venta.-

• VP	1.250 €/m ² u
• VL	2.000 €/m ² t
• T	1.500 €/m ² t

.... determinándose que el coeficiente de ponderación de superficie útil/construida para las VP es de 0,80 m²u/m²t

..... y los Valores de Repercusión de Suelo

- Para las VL 35% Vv
- para las VP 20% Vv
- para el T 30% Vv

4.- VALOR EN VENTA DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS DE LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA.

$$VV \equiv 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1.250 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,80 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{t} + 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 2.000 \text{ m}^2\text{t} + 4.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1.500 \text{ €/m}^2\text{t} \equiv \mathbf{21.000.000 \text{ €}}$$

5.- COSTES DE PRODUCCIÓN EN LA EDIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS DE LA ACTUACIÓN.

– Los Costes de Producción, CP, se determinan por la suma de los Costes de Construcción (VC), más los Gastos Generales, Gastos Financieros y Beneficio Empresarial. Para este ejemplo, se procede a determinarlos de manera globalizada por diferencia entre el Valor en Venta del producto inmobiliario final (VV) y el Valor del Suelo Urbanizado (VS), es decir:

$$- \text{CP} \equiv \text{VC} + (\text{GG} + \text{GF} + \text{BE})$$

$$- \text{CP} \equiv \text{Vv} - \text{VS}$$

$$- \text{Coste de Producción VP: } [\text{Vv} - 20\% \text{ Vv}] = [1.250 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,8 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{t} - 20\% \times 1.250 \text{ €/m}^2\text{u} \times 0,8 \text{ m}^2\text{u/m}^2\text{t}] = 800 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

$$- \text{Coste de Producción VL: } [\text{VM} - 35\% \text{ Vv}] = 2.000 \text{ m}^2\text{t} - 35\% \times 2.000 \text{ m}^2\text{t} = 1.300 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

$$\text{Coste de Producción T: } \text{CP} = [\text{Vv} - (\text{Vv} \times 0,30)] = [1.500 \text{ €/m}^2\text{t} - (1.500 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,30)] = 1.050 \text{ €/m}^2\text{t}.$$

$$\text{CP} \equiv 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 800 \text{ €/m}^2\text{t} + 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1.300 \text{ €/m}^2\text{t} + 4.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1.050 \text{ €/m}^2\text{t} \equiv \mathbf{14.700.000 \text{ €}}.$$

6.- VALOR DEL SUELO URBANIZADO DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN: OFERTA EN LA MODALIDAD “DE EXPROPIACIÓN”.

$VS = VV - C_p = 21.000.000 \text{ €} - 14.700.000 \text{ €} \equiv 6.300.000 \text{ €}$ (30% VV).

Que habrá que **disminuirlo** en el importe correspondiente a la **Multa** derivada del incumplimiento del deber de edificar en plazo (artículo 216 de la LOUA).

7.- CÁLCULO DEL “APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO” (UE) EN LA MODALIDAD “DE APORTACIÓN”.

Dado que en la “modalidad de aportación” se van a repartir “pisos”, los coeficientes de ponderación se determinarán sobre la base del valor en venta de los mismos.

7.1.- Determinación de Coeficientes de Ponderación.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad correspondiente a la VP y a la VL es la misma, adoptamos en este caso como “uso característico”, el de VP.

VV de VP	(1.250 x 0,80)		
	..... 1.000 €/m ² t ...	.....	1 UEs/m ² t
VV de VL .....	..... 2.000 €/m ² t ...	.....	2 UEs/m ² t
VV de T .....	..... 1.500 €/m ² t ...	.....	1,50 UEs/m ² t

3.7.2.- CÁLCULO DEL “APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO” (AE).-

$$AE \equiv 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1 \text{ UEs/m}^2\text{t} + 5.000 \text{ m}^2\text{t} \times 2 \text{ UEs/m}^2\text{t} + 4.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1,50 \text{ UEs/m}^2\text{t} \equiv \mathbf{21.000 \text{ Ues}}$$

8.- COEFICIENTE DE CANJE: MODALIDAD DE APORTACIÓN.

Teniendo en cuenta que, como hemos visto, el Suelo Urbanizado equivale al 30% del Valor en Venta de los Productos Inmobiliarios, al Edificador le corresponderá el 70% del “Aprov. Edificatorio”, calculable mediante ...

$$Ke = \frac{\text{Coste Producción}}{\text{Valor Pisos}} = \frac{14.700.000 \text{ €}}{21.000.000} = 0,70 \equiv 70\%$$

A los Propietarios les corresponderá el 30% del que deberá deducirse, si no se hubiera ejecutado antes, el valor de la Multas derivada del incumpliendo del deber de edificar en plazo.

9.- DISTRIBUCIÓN DE USOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- Agente Edificador 70% s/ AE = 14.700 UEs
- Propietarios 30% s/AE = 6.300 UEs

, porcentaje de cuyo valor deberá **descontarse el importe de las Multas**, bien en metálico, bien en UEs de valor equivalente, en cuyo caso, una parte de “los pisos” le corresponderían al Ayuntamiento por causa de la sanción.

Obviamente, para su determinación se aplicaría el valor de la Unidad de Aprovechamiento Edificatorio que, en este caso, correspondería al valor del uso característico, (de la VP), es decir: 1.000 €/m²t.

Valencia para Almería, a 22 de Noviembre de 2013.

Gerardo Roger Fernández Fernández.