



PRAYDE FORMACION - CURSO

Modelos de Negocio Inmobiliario.

Viabilidad Económico-Financiera

(con ayuda de InmoSuelo)

I. Estrategias para la Puesta en Valor de Suelos

MADRID, 20 DE OCTUBRE DE 2011

INDICE DETALLADO

TEMA 1.- CONCEPTOS URBANISTICOS BASICOS

1.1.- PARAMETROS DE VALOR DE UN SUELO

1.1.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

1.1.2.- CALIFICACION DEL SUELO

1.1.3.- EDIFICABILIDAD

1.1.3.1.- LA EDIFICABILIDAD Y LA DENSIDAD

1.1.3.2.- LA EDIFICABILIDAD Y LA OCUPACION

1.1.4.- APROVECHAMIENTO URBANISITCO

1.1.5.- AREAS DE REPARTO

1.1.6.- SECTORES Y SU DELIMITACION

1.1.7.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION

1.1.8.- UNIDADES DE APROVECHAMIENTO (U.A.)

1.1.9.- APROVECHAMIENTO TIPO

1.2.- SUELOS SUCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO

1.2.1.- SUELOS DE ESPECIAL PROTECCION

1.2.2.- AFECCION POR RAZONES OROGRAFICAS O TOPOGRAFICAS

1.2.3.- INUNDABILIDAD

1.2.4.- SOSTENIBILIDAD

1.2.4.1.- SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1.2.4.2.- SOSTENIBILIDAD MEDIO AMBIENTAL

1.3.- PROCESO DE TRANSFORMACION: PLANEAMIENTO

1.3.1.- MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO

1.3.2.- MODIFICACION PUNTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL

1.3.3.- EL CONVENIO URBANISITCO

1.4.- MODALIDADES DE GESTION PRIVADA DEL SUELO

1.4.1.- JUNTA DE COMPENSACION

1.4.2.- AGENTE URBANIZADOR PRIVADO

TEMA 2.- LEGISLACION DE URBANISMO Y SUELO

2.1.- LEGISLACION ESTATAL: ley 8/2007

2.2.- LEGISLACION AUTONOMICA

2.3.- CESIONES DE SUELO, APROVECHAMIENTO Y RESERVA DE SUELO

2.3.1.- ESTANDARES DE CESION DE SUELO

2.3.2.- CESION DE APROVECHAMIENTO

2.3.3.- RESREVA DE SUELO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA

2.3.4.- OTRAS RESERVAS OBLIGATORIAS

2.4.- ASPECTOS LIMITADORES DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA EN RELACION CON EL PLANEAMIENTO URBANISTICO

TEMA 3.- COSTES DEL PROCESO DE URBANIZACION

3.1.- APROBACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

3.2.- LOS COSTES DE LA GESTION URBANISTICA

3.2.1.- COSTES DEL PLANEAMIENTO

3.2.1.1.- HONORARIOS TECNICOS

3.2.1.2.- TASAS URBANISITCAS MUNICIPALES

3.2.2.- COSTES DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

3.2.2.1.- HONORARIOS TECNICOS

3.2.2.2.- TASAS URBANISTICAS MUNICIPALES

3.3.- COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

3.3.1.- PROYECTO DE URBANIZACION

3.3.1.1.- RED DE BASTECIMIENTO DE AGUA

3.3.1.2.- RED DE SANEAMIENTO

3.3.1.3.- RED DE ENERGIA ELECTRICA

3.3.1.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO

3.3.1.5.- JARDINERIA Y MOBILIARIO

3.3.1.6.- CANALIZACION TELEFONICA

3.3.1.7.- CANALIZACION DE GAS

3.4.- CALCULO DE LAS REPERCUSIONES OBTENIDAS

3.5.- COSTES DE TITULACION DE LAS PARCELAS

3.6.- TESORERIA

3.6.1.- CASH-FLOW

3.6.2.- BALANCE FINAL

TEMA 4.- ESTRATEGIAS DE MANTENIMIENTO DE VALOR DE UN SUELO

4.1.- CRITERIOS DE VALORACION URBANISTICA DE SUELOS

4.1.1.- APLICACIÓN HASTA 31 DE DICIEMBRE DE 2011

4.1.2.- APLICACIÓN SEGÚN EL BORRADOR DEL
REGLAMENTO DE LA LEY DEL SUELO

4.2.- VALORACION DE LA SITUACION URBANISTICA ACTUAL DEL SUELO A ESTUDIAR

4.2.1.- APLICACIÓN A SUELOS PARA TRANSFORMAR

4.2.2.- APLICACIÓN A SUELOS EN TRANSFORMACION

4.3.- ESTRATEGIAS DE ACTUACION RECOMENDADAS

4.3.1.- EN SUELOS PARA TRANSFORMAR

4.3.1.1.- NEGOCIACION AYUNTAMIENTO

4.3.1.2.- ALTERNATIVAS DE CAMBIO DE USO

4.3.1.3.- ALTERNATIVAS DE NEGOCIACION DE LA
REFINANCIACION

4.3.1.4.- BUSQUEDA DE NUEVOS SOCIOS

4.3.2.- EN SUELOS EN TRANSFORMACION

4.3.2.1.- PRESENCIA EN JUNTA DE COMPENSACION

4.3.2.2.- PROGRAMACION EN FASES

4.3.2.3.- PROCESO DE URBANIZACION EN
COLABORACION CON EMPRESA
URBANIZADORA

4.3.2.4.- GESTION POR URBANIZADOR PRIVADO

TEMA 5.- APLICACIÓN PRACTICA DE LAS RECOMENDACIONES CON INMOSUELO

5.1.- ESTUDIO ECONOMICO DE LA OPERACIÓN INICIAL

5.2.- ESTUDIO ECONOMICO DE LA SITUACION ACTUAL

5.3.- PLAN A: REDEFINICION DE PARAMETROS URBANISTICOS

5.4.- DISTRIBUCION FINAL DE EDIFICABILIDAD POR USOS

5.5.- PLAN B: CAMBIOS EN LA DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD

5.6.- PLAN A: VIABILIDAD FINANCIERA