

TAREAS DEL PROMOTOR INMOBILIARIO



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2015/17

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

17.1.- ÁMBITOS DE ACTIVIDAD

17.2.- TAREAS EN EL ÁMBITO DE LAS DECISIONES

- 17.2.1.- DECISIONES DE CAMBIO DE ESTRATEGIA EMPRESARIAL
- 17.2.2.- ADQUISICIÓN DE SUELO PARA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 17.2.3.- ADQUISICIONES DE SOLARES
- 17.2.4.- ELECCIÓN DEL PROYECTISTA
- 17.2.5.- ELECCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS
- 17.2.6.- ELECCIÓN DEL CONTRATISTA
- 17.2.7.- DIRECCIÓN FACULTATIVA
- 17.2.8.- TITULACIÓN DE LA PROMOCIÓN
- 17.2.9.- INICIO DE LAS VENTAS
- 17.2.10.- PRECIOS Y CONDICIONES DE VENTA O RENTA
- 17.2.11.- DECISIONES DE TIPO FINANCIERO
- 17.2.12.- DECISIONES SOBRE EL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS
- 17.2.13.- DECISIONES SOBRE FASEO DE PROMOCIONES
- 17.2.14.- DECISIONES SOBRE SIMULTANEIDAD DE EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES

17.3.- TAREAS EN EL ÁMBITO DEL IMPULSO DE ACTIVIDADES

- 17.3.1.- ÁMBITO DE RELACIONES EXTERNAS CON LAS QUE NO TENEMOS VÍNCULOS CONTRACTUALES
- 17.3.2.- ÁMBITO DE RELACIONES EXTERNAS CON LAS QUE TENEMOS VÍNCULOS CONTRACTUALES
 - 17.3.2.1.- PROYECTISTA
 - 17.3.2.2.- COLABORADORES
 - 17.3.2.3.- DIRECCIÓN FACULTATIVA
 - 17.3.2.4.- CONTRATISTA
 - 17.3.2.5.- ENTIDAD DE CRÉDITO
- 17.3.3.- ÁMBITOS DE RELACIÓN CON NUESTRO PERSONAL
 - 17.3.3.1.- LABORES DE COORDINACIÓN
 - 17.3.3.2.- LABORES DE CONTROL PRESUPUESTARIO

17.4.- TAREAS DEL PROMOTOR EN EL ÁMBITO DE LA PROGRAMACIÓN

- 17.4.1.- PROGRAMACIÓN DE FASES
- 17.4.2.- HERRAMIENTAS GRÁFICAS DE PROGRAMACIÓN
- 17.4.3.- PROGRAMACIÓN DE ACTIVIDADES
- 17.4.4.- OBJETIVOS DE LA PROGRAMACIÓN

17.5.- TAREAS DEL PROMOTOR EN EL ÁMBITO DE LA FINANCIACIÓN

- 17.5.1.- CAPITAL SOCIAL Y FONDOS PROPIOS
- 17.5.2.- ENTREGA POR LOS CLIENTES DE CANTIDADES O EFECTOS CAMBIARIOS A CUENTA
- 17.5.3.- FINANCIACIÓN HIPOTECARIA
- 17.5.4.- CRÉDITOS PUENTE
- 17.5.5.- OTRAS MODALIDADES FINANCIERAS

17.1.- ÁMBITOS DE ACTIVIDAD

Recordemos que según la **definición de promotor inmobiliario** del artículo 9 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) los **ámbitos de actuación** en los que se mueve un promotor inmobiliario son los cuatro siguientes:

- **Decidir**
- **Impulsar**
- **Programar**
- **Financiar**

Para cubrir cada uno de estos cuatro ámbitos de actuación señalado en la ley, el promotor inmobiliario realiza una serie de tareas que enmarcan la totalidad de las funciones que la ley le asigna.

En consecuencia el texto que ahora ofrecemos a nuestros lectores trata de **enumerar y describir todas y cada una de dichas tareas**, señalando sus aspectos más significativos de cada una de ellas: su inicio, su plazo razonable de ejecución y las tareas con cada una de ellas relacionadas, es decir las que impiden, si no están previamente terminadas, iniciar cada una de ellas.

Para una más fácil y comprensiva lectura las agrupamos por los ya señalados cuatro ámbitos de actuación

17.2.- TAREAS EN EL ÁMBITO DE LAS DECISIONES

La palabra: decidir, según el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua (RAE) significa. **Elegir entre varias opciones tomando una determinación.** Otros significados de la palabra son; resolver, cortar la dificultad, tomar juicio definitivo sobre un asunto controvertido, etc.

Al promotor, como a todo empresario en su actividad empresarial, le surgen con frecuencia dudas que debe resolver de forma ágil y rápida asumiendo los evidentes riesgos de equivocarse.

Muchas de las decisiones que tiene que tomar no son enteramente libres, sino que vienen **condicionadas por el entorno** socio económico, variables de evolución de los mercados o la normativa administrativa o bien por la propia estrategia de la negociación.

Por ejemplo, una decisión de adquisición de un determinado solar puede tomarse internamente, pero de cara a la fijación del precio, puede ser una estrategia no contestar y mantenerlo con incertidumbre en cuanto a las posibilidades de materializar la venta, con objeto de hacerle madurar en el precio. Aunque, a veces, esta estrategia se vuelve en contra y, sucede que nos quedamos sin la posibilidad de comprarla.

CONTINUA HASTA 48 PAGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)”
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)”
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

SINOPSIS.-

Hemos dedicado un Cuaderno anterior titulado: El Promotor Inmobiliario: Derechos y Obligaciones, a conceptuar la figura del Promotor Inmobiliario, señalando que en su definición entraban sus cuatro ámbitos de actividad: decidir, impulsar, programar y financiar una edificación.

Pues bien, en este nuevo Cuaderno, se trata de señalar las tareas del promotor en cada uno de los cuatro ámbitos de actividad señalados.

Con la pormenorización de dichas tareas en cada ámbito se completa el texto de este Cuaderno, siendo necesario por su extensión dedicar un nuevo Cuaderno a la programación de actividades y, a la utilización practica de las herramientas de programación, que por su extensión desarrollamos en un próximo Cuaderno, el nº 21 Proyección Temporal de Actividades.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno nº 21.- Proyeccion Temporal de Actividades Promotoras

Cuaderno nº 22.- Las empresas Inmobiliarias en España: pasado, presente y futuro

Cuaderno nº 31.- Modelo Económico de la Transformación Urbanística del Suelo.