

RETOS DE LA REHABILITACIÓN URBANA EN EL SIGLO XXI.

SESTAO BERRI / 20 y 21 de Junio de 2013.

Instrumentos Innovadores en la Rehabilitación y Regeneración Urbanas (Actuación de Dotación, Complejos Inmobiliarios y Ejecución Sustitutoria).

PONENCIA COMPLETA.

PONENTE.- Gerardo Roger Fernández.

Arquitecto-Urbanista. Profesor de Urbanismo del Instituto Pascual Madoz de la Universidad Carlos III de Madrid.

Índice

1.	INTRODUCCIÓN AL CONTENIDO DE LA PONENCIA.	3
2.	FÓRMULAS DE GESTIÓN EN ACTUACIONES AISLADAS E INTEGRADAS EN SUELO URBANO.	3
	2.1 Consideraciones Previas.	3
3.	ACTUACIONES AISLADAS CON INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AAs+i).	4
	3.1. Consideraciones Previas.	4
	3.2. Bases Legales que Justifican el Desarrollo de la Fórmulas de Gestión para las AAs+i.	9
	3.3. Propuesta de Fórmulas de Gestión y Equidistribución para las AAs+i a recoger en las Normas Urbanísticas.	9
	3.3.1. Determinación de las Reservas Dotacional-Redes Públicas (RD).....	10
	3.3.2. Procedimiento para el Levantamiento de la Carga.....	11
	3.3.3. Determinación del % de Plusvalías Públicas.	14
	3.3.4. Procedimiento para la Satisfacción del Deber.	14
	3.4. Ejemplo Práctico de Desarrollo de la Aplicación de las AAs+i a la Revisión del Plan General.	15
4.	CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS (CIs).	21
	4.1. Consideraciones Previas.	21
	4.2. Propuesta de Fórmula de Gestión para la Constitución de Complejos Inmobiliarios (CI).	23
	4.2.1. Establecimiento de Límites aplicativos a la Constitución de CIs.....	23
	4.2.2. Procedimiento aplicable a la Constitución de un CI.	26
	4.3. Ejemplo Práctico de Desarrollo de la Aplicación de la Constitución de un CI. ...	28
	4.4. Conformación del CI.	29
	4.5. Conclusiones con respecto a la constitución de CIs.	30

5. EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS (AEs) Y REHABILITADORAS (ARs).	30
5.1. Consideraciones Previas.	30
5.2. Instrumentos de Control Público para Garantizar el Ejercicio de los Deberes. ..	31
5.3. Edificación y Rehabilitación Sustitutoria de los Inmuebles.	32
5.4. Bases Legales que Justifican el Desarrollo de las Fórmulas de Gestión para la Aplicación de la Ejecución Sustitutoria.	33
5.5. Presupuestos para la Ejecución por Sustitución y Actuaciones previas para la Convocatoria de Procedimiento Concurrencial.	34
5.6. Documentación y Determinaciones de las Actuaciones Edificatorias/Rehabilitadoras (AEs/ARs).	37
5.7. Procedimiento para la Convocatoria y Tramitación del Concurso para la Adjudicación de Actuaciones Edificatorias/Rehabilitadoras.	40
5.8. Aprobación y Adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.	41
5.9. Ejemplo Práctico de Desarrollo de una Actuación Edificatoria/rehabilitadora por Ejecución Sustitutoria.	41

1. INTRODUCCIÓN AL CONTENIDO DE LA PONENCIA.

Esta Ponencia atenderá al desarrollo de las **Fórmulas de Gestión más innovadoras** que se proponen **para aquellas situaciones jurídico-urbanísticas**, bien de **destino público o privado, de desarrollo más complejo y menos conocidas** en las que pudiera encontrarse el suelo Urbano, especificidad necesitada, en la mayoría de los casos, **de novedosos instrumentos de gestión aplicables para el desarrollo de las previsiones del Planeamiento**, como por ejemplo son las **Actuaciones Aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, constitución de Complejos Inmobiliarios o la Ejecución Sustitutoria en Actuaciones de Edificación/Rehabilitación.**

Finalmente, el **contenido de las diferentes Fórmulas de Gestión** correspondientes a cada situación contemplada se desarrollará explicando sus **bases conceptuales y la cobertura jurídico-legal** que las habilita tras lo cual se expondrán las **técnicas operativas concretas** que desarrollan las Formas de Gestión, terminando con la **exposición de un ejemplo práctico**, extraído de la experiencia real, que permita visualizar más fácilmente las características de cada una de ellas.

Pasemos a desarrollarlas pormenorizadamente.

2. FÓRMULAS DE GESTIÓN EN ACTUACIONES AISLADAS E INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

2.1 Consideraciones Previas.

Tal como es conocido, el Suelo Urbano, siguiendo la terminología clásica (aunque no siempre acertada), suele distinguirse entre el **Consolidado** (en adelante **SUC**) y el **No Consolidado** (en adelante **SUNC**), cuya diferenciación se basa fundamentalmente en que:

- a) **el SUC** se constituye por aquellas parcelas (Actuaciones Aisladas, en adelante AAs) de Suelo Urbano que han alcanzado la condición de **Solar** o **cuasi-Solar** (es decir aquél que le faltase algún servicio que pudiera completarse con un sencillo Proyecto de Obras Públicas Ordinarias) a los que **el Plan les mantiene y reconoce el aprovechamiento que ya tienen patrimonializado** sus propietarios (el nuevo Plan conserva la edificabilidad y el uso preexistentes) lo que, consecuentemente, **no genera cargas ni deberes adicionales** (cesiones de suelo Dotacional y % de aprovechamiento público) y, por tanto, los propietarios no tienen obligación de satisfacer carga alguna, **salvo el deber de edificar en el plazo** establecido por el Plan, mientras que

- b) **el SUNC** se constituye por aquellos suelos pertenecientes al Urbano conformados bien **por parcelas individuales** a las que **el Plan atribuye un incremento de aprovechamiento sobre el previamente patrimonializado** (en adelante **AAs+i**), incremento derivado por un aumento de la edificabilidad o un cambio de uso de mayor rentabilidad o ambas circunstancias conjuntamente, o bien **por ámbitos multi-parcelarios** sometidos por el Plan a actuaciones de transformación urbanizadora conjunta, como son las **Unidades de Ejecución** (en adelante **UEs**) o las **Áreas de Reforma Interior** (en adelante **ARIs**) y que, en cualquiera de los tres casos, **la atribución de los nuevos parámetros** jurídico-urbanísticos que el Plan les atribuye comporta la **generación de nuevas cargas y deberes legales derivados obviamente del incremento** de aprovechamiento otorgado (suelos Dotacionales-Redes Públicas y % de aprovechamiento público) que deberán ser levantados, previa o simultáneamente, a la edificación final de las parcelas privadas.

Pasemos a analizar las **Fórmulas de Gestión** en aquellas situaciones de **Suelo Urbano** que presenten unas características singulares que exijan la disposición de **procedimientos innovadores** o más sofisticados y que permitan dar respuestas adecuadas a los problemas que generan y, en concreto, a la satisfacción del principio de reparto de cargas y beneficios mediante la obtención de los suelos Dotacionales y el % de aprovechamiento público que le corresponden a la Administración y a la satisfacción del deber de edificar y rehabilitar en los plazos establecidos por el planeamiento.

Sintéticamente, podemos identificar en cuatro tipos de situaciones:

1. **Actuaciones Aisladas con incremento de aprovechamiento (AAs+i),**
2. **Complejos Inmobiliarios (CIs),**
3. **Ejecución Sustitutoria en Actuaciones de Edificación (AEs) y Actuaciones de Rehabilitación (ARs),**
4. **Unidades de Ejecución (UEs), en Suelo Urbano.**

No obstante, teniendo en cuenta que la 4 no ofrece mayor novedad al encontrarse ya regulada explícitamente con la figura del Agente Urbanizador para el Suelo Urbanizable, se procede a analizar las tres primeras.

3. **ACTUACIONES AISLADAS CON INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AAs+i).**

3.1. **Consideraciones Previas.**

Una de las regulaciones de mayor trascendencia que aporta tanto la nueva Ley de Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba su Texto Refundido), como la mayoría de las Legislaciones autonómicas (si bien es cierto, no todas con igual

acierto), es la referente a las denominadas **Actuaciones de Dotación** reguladas en el número 1.b) del artículo 14 de la Ley estatal¹.

La incorporación como regulación básica en el texto estatal y de su desarrollo, en la mayoría de legislaciones autonómicas, deben ser valorados positivamente, pues supone una aclaración definitiva sobre un tema sorprendentemente controvertido por la **ambigüedad interpretativa de su regulación en la Ley estatal 6/1998**, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, anteriormente vigente. De hecho, la regulación que en esa Ley se recogía, dio pie a interpretaciones jurídico-urbanísticas erróneas, que venían a producir **enriquecimientos absolutamente injustos para los propietarios y, simétricamente, traslados injustificables de costes a la comunidad** que vulneraban frontalmente el principio básico del sistema urbanístico español de reparto equitativo de beneficios y cargas en función de las atribuciones de aprovechamiento otorgadas por el planeamiento.

Pasemos a analizarlo más pormenorizadamente.

- a) Tal como hemos apuntado, los graves problemas que han venido lastrando la gestión del Suelo Urbano (y “Urbanizado”) de nuestras ciudades se derivan de la ambigua regulación que establecía el artículo 14 de la mencionada Ley del Suelo 6/1998.

El citado artículo prescribía:

“Artículo 14. Deberes de los propietarios de suelo urbano.

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan la urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

- a) *Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.*
- b) *Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento*

¹ Debemos reseñar que en el **Proyecto de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas** aprobado por el Consejo de Ministros el pasado 5/abril/2013, se mantiene la regulación de las “Actuaciones de Dotación” con análogas determinaciones y condiciones a las establecidas en el T. Rdo. 2/2008.

general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

- c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.*
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.*
- e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.*
- f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento”.*

Sorprendentemente, algunas interpretaciones “reduccionistas” del apartado 1, planteaban que un Suelo Urbano ya urbanizado, es decir, que hubiera alcanzado la condición de Solar (o que sólo le faltara para ello algún servicio complementario-cuasi-Solar-), ya disponía “eternamente” de la consideración de suelo **“consolidado por la urbanización”** y, ello, independientemente de que el Planeamiento le atribuyera o no aprovechamientos adicionales a los preexistentes ya patrimonializados.

Consecuentemente, estos suelos estaban libres de cualquier deber de cesión o de carga alguna derivados del proceso de ejecución del Plan, mientras que aquellos otros Suelos Urbanos que **no dispusieran de “urbanización consolidada”** se consideran en situación análoga a la de los Suelos Urbanizables y, en consecuencia, se verían en la obligación de asumir la totalidad de los deberes de cesión de suelo dotacional-redes públicas, costear las obras de urbanización y patrimonializar exclusivamente el 90% del aprovechamiento, pues el 10% le correspondería a la Administración como participación pública en las plusvalías atribuidas por el planeamiento, tal como prescribe el artículo 47 de la Constitución.

Sin embargo, **esta interpretación estaría obviando la realidad dinámica del proceso urbano**. Si, por ejemplo, en una Zona de Ordenación Urbanística localizada en el Suelo Urbano en la que existen edificaciones preexistentes y solares sin edificar o con edificaciones en ruina, **el planeamiento urbanístico le atribuyera mayores edificabilidades** que las existentes ya patrimonializadas, la buena práctica urbanística exige que el propio Plan prevea (a poder ser en la

misma Zona) la **reserva de los suelos dotacionales-redes públicas necesarias para satisfacer las demandas sociales** que los ciudadanos generados por el nuevo aprovechamiento adicional comporta, calificando para ese uso dotacional público solares privativos hoy existentes y en la proporción adecuada y establecida por la legislación autonómica en función del nuevo aprovechamiento otorgado.

Es decir, en esa Zona se encontrarán solares que dispondrán (tendrán atribuido por el Plan), un aprovechamiento adicional sobre el preexistente y cuya patrimonialización (sobre la base de la aplicación obligada del principio general del urbanismo español de reparto de beneficios y cargas) exige que, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia se asuma el deber de cesión de la parte proporcional de suelos dotacionales-redes públicas y de aprovechamiento lucrativo que le corresponda a la Administración determinados en función del excedente de aprovechamiento otorgado.

Obviamente, si esta carga no se asumiera, se estaría **vulnerando el principio general de reparto de cargas y beneficios** y, sobre todo y lo que es más grave, estaríamos **“patrimonializando el beneficio y socializando la carga”**, procedimiento hoy inasumible en una sociedad moderna y respetuosa con el Estado de Derecho.

- b) Afortunadamente, la nueva Ley estatal de Suelo y la mayoría de las legislaciones autonómicas, vienen a aclarar definitivamente la gestión en el Suelo Urbano con la regulación de las denominadas **Actuaciones de Dotación** o si se prefiere aplicando funcionalmente la terminología propia de la gestión, **Actuaciones Aisladas con Incremento de Aprovechamiento (AAs+i)**.

Así, el artículo 14.1.b) del T.Rdo. 2/2008 establece:

*“ b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la **mayor edificabilidad o densidad** o con los **nuevos usos** asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste”.*

Con respecto a los deberes que comportan las **actuaciones de transformación urbanística**, en las letras a) y b) del artículo 16.1) se establece:

“Artículo 16. Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza y alcance, los siguientes deberes legales:

- a) *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida 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) *Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del artículo 10”.

Por otro lado, para el caso de que la legislación autonómica no desarrollara pormenorizadamente este tipo de desarrollos (por ejp., la Ley madrileña), nada impide que **el Plan General de Ordenación, dado su carácter reglamentario,**

pueda establecer determinaciones propias, siempre que cumplan un triple requisito:

1. **No infringir ninguna regla legal, sea estatal o autonómica.**
2. **No invadir la reserva de Ley formal.**
3. **Mantenerse dentro del campo propio de la autonomía local.**

Por lo tanto, quedan así despejadas todas las dudas y posibles interpretaciones, pues **el nuevo marco legal trasciende del controvertido concepto** y ambiguas interpretaciones de **“consolidado”** y **“no consolidado”** de la legislación estatal anterior **y acude a la realidad fáctica** que se puede comprobar objetivamente: aquellos suelos Urbanos a los que el planeamiento atribuya nuevos usos o edificabilidades superiores a las preexistentes patrimonializadas, deberán asumir el deber de cesión de los suelos dotacionales que le corresponden. Asimismo, como dicha innovación producirá, normalmente, un aumento del valor de la finca, **la Administración participará en las plusvalías generadas** aplicándose el porcentaje al incremento de valor atribuido, sobre la base del mandato constitucional establecido en su artículo 47.

3.2. Bases Legales que Justifican el Desarrollo de la Fórmulas de Gestión para las AAs+i.

Tal como hemos señalado en el apartado anterior, la **Ley** estatal y las autonómicas ofrecen marco legal suficiente para habilitar la aplicación de las AAs + i. Téngase en cuenta, que en el caso de menor desarrollo autonómico, todas estas Leyes establecen el procedimiento dirigido a la regulación de las Modificaciones de planeamiento por incremento de aprovechamiento, en las que se establece que deberán prever las dotaciones necesarias para compensarlo.

Obviamente, estas alteraciones del planeamiento vigente deben ser indiferentes a que **traigan causa tanto de Modificaciones puntuales como de la Revisión del Plan**, consideración lógica, por otra parte, pues el cambio de parámetros jurídico-urbanísticos concretos no debe comportar consecuencias diferenciadas en el reparto de cargas y beneficios que comporta el sistema urbanístico español.

Por tanto y consecuentemente, esa concreta regulación autonómica junto a la básica estatal y su complemento con la que ese establezca, en su caso, como fórmula de gestión para las AAs+i en el propio Planeamiento General, definen un marco jurídico-urbanístico suficiente para garantizar un desarrollo solvente de estas situaciones de AAs + i.

3.3. Propuesta de Fórmulas de Gestión y Equidistribución para las AAs+i a recoger en las Normas Urbanísticas.

Tal como ya se ha comentado, 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 (AAs+i), 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 saber:

- a).- **Una Carga:** Constituida por una reserva de **suelo para Dotaciones (RD)** necesarias para satisfacer las demandas de servicios públicos derivadas de los ciudadanos-usuarios adicionales generados por las nuevas edificabilidades atribuidas, suelos para RD que deberán dimensionarse en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el preexistente y cuya cuantificación **debe establecerse sobre la base de los estándares** que para el suelo Urbano prevea la legislación autonómica, 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** (precepto también recogido en el artículo 47 de la Constitución) 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 % que determine la legislación autonómica en función de la legislación estatal (artículo 16.1-b) del T. Rdo. 2/2008) y que debe **entenderse aplicable al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el patrimonializado.**

3.3.1. Determinación de las Reservas Dotacional-Redes Públicas (RD).

Tal como hemos señalado en el Apartado anterior, la determinación de las RD se cuantifican en función de lo regulado en la legislación autonómica para el suelo Urbano.

Consecuentemente, **procede calcular la “Media Dotacional” (MD)** de los estándares aplicados bien a la Zona de Ordenación (ZOU), bien a un área menor que denominamos en terminología de la Ley estatal **Ámbito Espacial Homogéneo (AEH)**.

Se procederá según el siguiente procedimiento:

- La MD se determinaría según la fórmula:

$$MD(m^2s / m^2t) = \frac{RD m^2s(en AEH)}{ED m^2t(en AEH)}$$

Siendo RD y ED:

- RD: la superficie total de las Dotaciones públicas (obviamente, sin considerar el viario) existente y previstas por el Plan vigente en la AEH. Asimismo, a la superficie de los Sistemas Locales, habría que añadir la correspondiente a los Sistemas Generales.
- ED: Superficie Edificabilidad Real atribuida por el Plan vigente en la AEH, determinándose por la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas integradas en la AEH.

NOTA: en el caso de que las manzanas que conforman la AEH fueran muy numerosas, el cálculo de la ED podría hacerse por aproximación estadística rigurosa, identificando un % significativo de muestras-tipo (despreciando las de excesiva o mínima edificabilidad) y calculando la media que, posteriormente, se extendería a toda la AEH.

Una vez determinada la MD, procedería su aplicación a las parcelas individualizadas sometidas a incrementos de aprovechamiento (AAs+i) de acuerdo al siguiente procedimiento:

En cada Parcela P_i en la que el Plan le hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento materializable en m^2t -Inc P_i - , la **Cuota Dotacional** que le correspondería a dicha parcela (C_{pi}) será:

$$C_{pi} (m^2s) = MD (m^2s/m^2t) \times Inc. P_i (m^2t).$$

3.3.2. 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:

- Mediante la **Reparcelación Voluntaria y Discontinua** (conocida en el metalenguaje técnico como Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico -TAUs-, tal como las definió a finales de los años 70 del pasado siglo su malogrado creador Javier García Bellido)², operación jurídico-urbanística que comporta la

²Conviene recordar que el procedimiento de reparto de cargas y beneficios en suelo Urbano mediante la Reparcelación Voluntaria y Discontinua (las TAUs) fue validada con todos los pronunciamientos favorables por la Sala 4ª del Tribunal Supremo en Sentencia de 22/junio/1981, siendo el letrado defensor del Ayuntamiento de Ibi (Alicante). en el recurso del que traía causa, Eduardo García de Enterría.

entrega de Cpi (m²s) a la Administración de uso Dotacional (uso público de Verdes o de Equipamientos) en función del acuerdo que puedan alcanzar entre el titular de la parcela edificable y el de la parcela dotacional (de ahí la definición de “reparcelación voluntaria”), parcelas que normalmente estarán localizadas en diferentes ubicaciones de la AH (de ahí la definición de “Reparcelación Discontinua”), cesión de suelo realizada previa o simultáneamente a la obtención de licencia solicitada para patrimonializar el Inc. Pi (m²t) atribuido.

- b) Mediante **Compensación Económica (CE)** de valor equivalente a los suelos dotacionales a entregar a la Administración, determinado, obviamente, según el régimen de Valoración vigente de la Ley estatal y su Reglamento.

En este sentido, debemos señalar la **conveniencia de aplicar la Compensación Económica frente a la Reparcelación Voluntaria** y Discontinua, y ello por las siguientes razones:

- 1º. Evita la posibilidad indeseable que algún (o algunos) “intermediarios de futuribles” oligopolicen la oferta de suelos Dotacionales e impongan condiciones espurias y especulativas a los titulares de las parcelas edificables que necesitaran de ellos para patrimonializar los incrementos de aprovechamiento que el Plan les hubiera atribuido.
- 2º. Permite que el Ayuntamiento, cuando disponga de un agregado de recursos económicos suficientes, pueda expropiar los suelos Dotacionales completos que su política urbanística le aconseje, y no fuera recibiendo “trozos” de parcelas dotacionales en función de la voluntariedad que comporta la reparcelación.
- 3º. Finalmente, confiere al procedimiento de una agilidad y flexibilidad enormes, pues el mismo se culmina con el abono por el titular de la parcela edificable que disponga de un incremento de aprovechamiento, de la Compensación Económica equivalente al valor de la Cuota Dotacional que tuviera que satisfacer, sin tener que buscar a propietarios de suelo Dotacional que accedieran a asociarse con él para realizar la AAs+i concreta.

Pues bien, **para poder valorar el suelo Dotacional, resulta necesario disponer de un aprovechamiento “virtual”** sobre el que aplicar el valor de repercusión del suelo correspondiente al uso mayoritario de la AEH.

Para ello, hay que acudir al **artículo 24-1-a) del T.Rdo. 2/2008** de la Ley de Suelo estatal, que define que **“si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se le atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido”**.

Pues bien, de acuerdo a la definición anterior, parece razonable que el “**ámbito espacial homogéneo**” (AEH) a considerar para el cálculo de la Edificabilidad Media aplicable a la parcela dotacional sea, **como máximo, el ámbito de aplicación normativa derivado de la Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) y como mínimo (según la complejidad dimensional del ámbito), el conjunto de las manzanas edificables que circunden a la parcela dotacional concreta.**

Se trata, en fin, de delimitar un ámbito espacial que permita **atribuir a la parcela dotacional** (de manera intencionadamente equitativa) una **edificabilidad análoga a las edificabilidades lucrativas** que el Plan otorga, como mínimo, a las **manzanas edificables contiguas.**

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:

$$EM = \frac{\sum \frac{Ei \times Si \times VRSi}{VRSr}}{SA - SD}$$

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

EM ≡ Edificabilidad Media del ámbito homogéneo (m²t/m²s del uso mayoritario).

Ei ≡ Edificabilidad atribuida a cada parcela “i” del ámbito homogéneo (m²t/m²s).

Si ≡ Superficie de cada Parcela “i” integrada en el ámbito homogéneo (m²s).

VRSi ≡ Valor Repercusión del Suelo correspondiente al uso atribuido a cada Parcela “i” (€/m²t).

VRSr ≡ Valor Repercusión del Suelo correspondiente al Uso Mayoritario del ámbito homogéneo (€/m²t).

VRSi/VRSr ≡ Coeficiente de Homogeneización (correctamente determinado en función de los Valores de Repercusión correspondientes).

SA = Superficie del ámbito homogéneo (m²s).

SD = Superficie de suelo Dotacional existente afectado a su destino (m²s).

Por lo tanto, el valor de la Compensación Económica (CE) ascendería a:

$$CE (\text{€}) \equiv C_{pi} (\text{m}^2\text{s}) \times EM (\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}) \times VRS (\text{€}/\text{m}^2\text{t}).$$

3.3.3. Determinación del % de Plusvalías Públicas.

Determinemos, ahora, el **porcentaje público de plusvalías que le corresponde a la Administración por el incremento** de aprovechamiento atribuido y que, para este caso, adoptando el 10% como aprovechamiento más normal establecido por la legislación autonómica, resulta ser:

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

3.3.4. 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):

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

, cuya entrega se realizaría aplicando la técnica de la Reparcelación Discontinua y Voluntaria (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:

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

, 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.

3.4. Ejemplo Práctico de Desarrollo de la Aplicación de las AAs+i a la Revisión del Plan General.

A) APLICACIÓN A LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL.

A).1. Consideremos que **en la Revisión del Plan General** de Ordenación, se identifica un **Ámbito Espacial Homogéneo (AEH)** que viene a definir, por ejemplo, la **aplicación de la Ordenanza Zonal de “Bloques Abiertos”**, AEH conformado 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 con menor número de plantas y baja calidad (por responder, por ejemplo, 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 situación de conservación precaria.

A).2. Procede en primer lugar, dentro del ámbito de la actuación, **determinar los Coeficientes de Homogenización** derivados de los Valores de Repercusión de Suelo por m² edificable partiendo de los precios (medios) de los productos inmobiliarios y de sus respectivos porcentajes de repercusión, según un riguroso Estudio de Mercado que ascienden a:

	V. VENTA de cada m ² t	% REPERCUSIÓN DE SUELO	VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO	COEFICIENTES HOMOGENEIZACIÓN
A Vivienda de Renta Libre (VRL).	2.000 €/m ² t	40%	800 €/m ² t	USO CARACTERÍSTICO- (mayor edificabilidad) 1Uas/m ² t
Vivienda de Protección Pública 3 (VPP).	1.000 €/m ² t	20%	200 €/m ² t	0,25 Uas/m ² t
P Terciario (TER).	1.200 €/m ² t	33%	400 €/m ² t	0,50 Uas/m ² t

A).3. Procede ahora, **determinar la Edificabilidad Real (ED) atribuida por el Plan a la AEH para poder calcular la Media Dotacional (MD)** del ámbito (ver anterior Apartado 3.3.1).

Supongamos que el AEH alcanza una superficie total de 28 Has (280.000 m²s) y en él preexisten unas 800 Viviendas de renta libre (VRL) aproximadamente, junto a diversos usos Terciarios (TER).

Para calcular la Edificabilidad Real atribuida en el AEH (la atribuida por el planeamiento vigente a las parcelas), y entendiendo, para este caso, que el AEH es de relevante dimensión y que dispone de numerosas manzanas edificadas, resulta aconsejable proceder a su cálculo por aproximación estadística rigurosa identificando, por ejemplo, un 10% de las manzanas consideradas como muestras típicas del resto y tras calcular la edificabilidad otorgada por el Plan, se determina que, por ejemplo, la resultante por extensión a todo el AEH, asciende a 110.000 m²t desagregados en 90.000 m²t de uso Residencial (112,5 m²t/vivienda) y a 20.000 m²t de Terciario.

Teniendo en cuenta que el Valor de Repercusión del Suelo del Terciario vale la mitad que el Residencial, la Edificabilidad Real homogeneizada al uso mayoritario (el aprovechamiento objetivo total) del AEH asciende a 100.000 Uas:

$$(90.000 \text{ m}^2\text{t} \times 1 \text{ Uas/m}^2\text{t} + 20.000 \text{ m}^2\text{t} \times 0,5\text{Uas/m}^2\text{t}) = 100.000 \text{ Uas.}$$

- A).4. Consideremos ahora que **por aplicación de explícitos criterios de sostenibilidad**, mediante Modificación o en la Revisión del Plan **el Ayuntamiento decide densificar “racionalmente” este AEH**, incrementando el aprovechamiento urbanístico preexistente de algunas parcelas (lógicamente, las de menor “homogeneidad”), lo que produciría un incremento total en el AEH, por ejemplo, de 5.000 m²t, (40 Viviendas con una superficie edificable de 4.000 m²t y un 20% - 1.000 m²t- de Terciario, aproximadamente), es decir, un incremento de 4,5% sobre la Edificabilidad Real del AEH.

De acuerdo a ello, corresponde un incremento del Aprovechamiento Objetivo de (4.000 m²t x 1 Uas/m²t + 1.000 m²t x 0,5 Uas/m²t) 4.500 Uas y que, tal como se ha señalado, se atribuye individualizadamente a algunas de las parcelas edificables del AEH.

- A).5. Determinación de **las Reservas de Suelo para Dotaciones y para el Aprovechamiento municipal** derivado de la Participación Pública en las Plusvalías.

1º.- Las **Reservas Dotacionales** correspondientes al incremento de aprovechamiento atribuido al AEH se determinan dentro de la horquilla, en este caso, por ejemplo, aplicando unos estándares normales en las legislaciones autonómicas para actuaciones en suelo Urbano que determinan las siguientes superficies:

Zonas Verdes (18m ² sx5.000/100m ² t)	900.- m ² s
Equipamientos (20m ² sx5.000/100m ² t)	1.000.- m ² s
Aparcamientos (50 % x 25 m ² s x 5.000/100 m ² t)	625.- m ² s
TOTAL	<hr/> 2.525.- m ² s

, superficies que deberán ser **delimitadas bien en el interior del AEH o en su proximidad** (por ejemplo, en la ZOU a la que “pertenezca” la AEH), en parcelas concretas calificadas para esos Usos Dotacionales y **resultando una Media Dotacional MD** con respecto al incremento de aprovechamiento de:

$$MD = \frac{2.525 \text{ m}^2\text{s}}{4.500 \text{ Uas.}} = 0,5611 \text{ m}^2\text{s} / \text{Ua}$$

, **determinación que debe ser señalada en las Normas Urbanísticas** del Plan para su aplicación en el ulterior desarrollo del Plan General cuando haya que desarrollar una AAs+i correspondiente a una parcela edificable con atribución de incremento de aprovechamiento de las contempladas en este AEH.

- 2º. La **Reserva de suelo para materializar el % de aprovechamiento público** (con destino a VPP) corresponde, en este caso, al 10% del incremento de la edificabilidad del uso mayoritario atribuida (del aprovechamiento urbanístico incrementado), determinándose en función de la edificabilidad que corresponde a dicho aprovechamiento.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial incrementada asciende a 4.000 m²t y que para determinar la edificabilidad correspondiente a VPP debe corregirse en función de los Valores de Repercusión de los Suelos para la Vivienda Libre y la Protegida, la superficie edificable para VPP por el 10% a integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo, PPS, asciende a:

$$PMS \equiv 10\% S/4.500 \text{ Uas} = 450 \text{ Uas}/0,25 \text{ Uas}/\text{m}^2\text{t VPP} \equiv 1.800 \text{ m}^2\text{t VPP}$$

, o también, determinada por....

$$PMS \equiv 10\% S/4.500 \text{ Uas} \times \frac{800 \text{ €} / \text{m}^2\text{t}}{200 \text{ €} / \text{m}^2\text{t}} = 1.800 \text{ m}^2\text{t VPP}$$

, edificabilidad que **deberá localizarse en parcelas integradas en el AEH o en su proximidad** (en la ZOU a la que “pertenciera” el AEH) y cuyos parámetros jurídico-urbanísticos deberán posibilitar su materialización.

B) APLICACIÓN PRÁCTICA AL DESARROLLO DE UNA PARCELA SOMETIDA AL RÉGIMEN DE LAS AAs+i DEL PLAN GENERAL.

B).1. Se plantea **una parcela-solar** que dispone de cuatro plantas edificadas con una edificabilidad consolidada por el planeamiento de 1.000 m²t y que **el nuevo Plan le ha atribuido un incremento de aprovechamiento** consistente en el otorgamiento de tres plantas más de uso Residencial de Vivienda Libre, lo que comporta un incremento de edificabilidad adicional de 600 m²t. (600 Uas., al ser su Coeficiente de Homogeneización 1 Uas./m²t).

B).2. En el caso de que el propietario de la parcela (o el Ayuntamiento de oficio) planteara la edificación de la misma, la aplicación del régimen de **AAs+i** requeriría la determinación de la **Cuota Dotacional y del % de aprovechamiento público** que le correspondería para poder patrimonializar el incremento de aprovechamiento atribuido.

De acuerdo a las determinaciones jurídico-urbanísticas establecidas en el Plan General para las AAs+i integradas en este AEH, resulta lo siguiente:

a) **La Reserva Dotacional-Redes Públicas** que le corresponde asciende a:

$$RD = 0,5611 \text{ m}^2\text{s}/\text{Uas} \times 600 \text{ Uas} = 336,66 \text{ m}^2\text{s}$$

Consecuentemente, para poder patrimonializar los 600 m²t de incremento, procederá realizar la eventual **Reparcelación Voluntaria y Discontinua** (TAUs) entre la parcela edificable en cuestión con algunos de los solares destinados a Usos Dotacionales-Redes Públicas (Verdes, Equipamientos, o Aparcamientos) establecidos por una superficie de 336,66 m²s, **debiendo asumir también los Costes de Urbanización** para el caso que resultaran ser destinadas a Zona Verde o a Aparcamientos (la urbanización de los Sistemas Locales constituye también un deber de la propiedad), valorándose estimativamente ese coste en 50 €/m²s.

b) **La participación pública en las plusvalías** asciende a:

$$PPV \equiv 10\% \text{ s} / \frac{600 \text{ Uas}}{0,25 \text{ Uas} / \text{m}^2\text{t}} = 240 \text{ m}^2\text{t VPP}$$

, lo que comporta la entrega, igualmente mediante la aplicación de la Reparcelación Discontinua y Voluntaria, de un **solar localizado preferentemente en la propia parcela o en el AEH** (o en la ZOU en la que se integra el AEH), en el que se pueda materializar dicha edificabilidad con destino a VPP a través de la aplicación de la Reparcelación Voluntaria.

B).3. **Compensación Económica Alternativa.**

La Reparcelación Voluntaria y Discontinua puede sustituirse por una **Compensación Económica de valor equivalente**, valor determinable aplicando los criterios de valoración que establece la Ley estatal para el suelo Urbanizado, Compensación que en el caso de la correspondiente al suelo Dotacional, deberá integrarse **en el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS)** y destinarse **exclusivamente, a la obtención-expropiación de los suelos Dotacionales** reservados para ello.

Para determinar su valor económico, debemos partir de la Edificabilidad Media del Uso Mayoritario aplicable al AEH correspondiente.

Como hemos visto en el Apartado 3.3.2-b) anterior, para la determinación de la EM necesitamos conocer la Edificabilidad Real homogeneizada al uso mayoritario del AEH (es decir, en terminología jurídico-urbanística el Aprovechamiento Objetivo total) y la superficie de suelo Dotacional existente en el AEH (o en la ZOU en la que se integra el AEH) así como la ya afectada a su destino. Si estimamos que la superficie Dotacional existente asciende al 40% de la Superficie total del AEH (estándar muy normal en las ciudades de tamaño medio), la EM alcanza ser:

$$EM = \frac{(100.000 + 4.500)Uas}{(280.000 - 112.000)m^2s} = 0,622 uas / m^2s$$

Por lo tanto, el valor de la Compensación Económica para la obtención de los suelos Dotacionales-Redes Públicas adicionales, teniendo en cuenta que **el valor de la Unidad de Aprovechamiento resulta ser el mismo que el Valor de Repercusión del uso característico** (800€/ua), la Compensación Económica asciende a:

$$CE = 0,622 uas/m^2s \times 336,66 m^2s \times 800 \text{ €/ua} = 167.522,016 \text{ €}.$$

, cantidad que deberá **incrementarse con los Costes de Urbanización (CU)** correspondientes y estimando que el destino a Zonas Verdes y Aparcamientos de la Reserva Dotacional-Redes Públicas suele alcanzar la mitad de los costes totales de urbanizar una actuación completa, el Coste de Urbanización en este caso ascendería a:

$$CU = 0,50 (336,66 \text{ m}^2\text{s}) \times 50 \text{ €/m}^2\text{s} = 8.416,50 \text{ €}$$

, y, en consecuencia, la Compensación Económica Total asciende a:

$$CE = 175.938,57 \text{ €}$$

En el caso del Aprovechamiento público, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16.1-b) del T. Rdo. 2/2008, **no podría procederse a su Compensación Económica si existiera una parcela destinada a VPP** derivada de la Reserva (del 30% mínimo de la edificabilidad residencial) que para VPP hubiera establecido el Plan General y en la que pudieran materializarse los 240 m²t de VPP. Obviamente, si se hubieran previsto parcelas con destino público para VPP en el AEH (o en la ZOU) en proporción al incremento de aprovechamiento atribuido, tal como se ha expuesto en este ejemplo, no cabría la Compensación Económica.

En el caso que no se hubiera previsto la Reserva, sí cabría, entonces, la Compensación Económica, cantidad que se **ingresaría en el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) con la finalidad exclusiva de obtención del suelo para materializar el deber de edificar VPP**.

En ese caso, la Compensación correspondiente al porcentaje de participación pública en las plusvalías con destino a VPP (que es el objeto de este Ejemplo), resulta ser:

$$\% \text{ PPV- CE} \equiv 120 \text{ m}^2\text{t VP} \times 200 \text{ €/m}^2\text{t} \equiv 48.000 \text{ €}$$

, o lo que es análogo:

$$\% \text{ PPV - CE} \equiv 10\% (600 \text{ m}^2 \text{ VRL} \times 800 \text{ €/m}^2\text{t}) \equiv 48.000 \text{ €}$$

B).4.- De lo expuesto se deduce que **en la AAs+i expuesta**, el titular de la misma, tras el cumplimiento del proceso de reparto de cargas y beneficios que comporta la aplicación del principio de equidistribución en Suelo Urbano establecido en el Plan General, obtiene una **plusvalía neta PN** de:

$$\begin{aligned} \text{PN} &= (600 \text{ m}^2\text{t} \times 800 \text{ €/m}^2\text{t}) - (175.938,57 + 48.000) \text{ €} = \\ &= 480.000 \text{ €} - 223.938,57 \text{ €} = 256.061,43 \text{ €}. \end{aligned}$$

, es decir, el 53,34% neto del aprovechamiento atribuido, lo que viene a poner de manifiesto la viabilidad económica de la Actuación.

C) CONSIDERACIÓN FINAL SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS AAs+i A UNA REVISIÓN DEL PLAN.

Como consideración adicional a la aplicación del régimen de las AAs+i a una Revisión del Plan, cabe señalar la oportunidad de su **utilización para la obtención gratuita por el Ayuntamiento de las parcelas de uso Dotacional así calificadas en el vigente Plan General, aún no obtenidas para el dominio público y no adscritas a ámbito reparcelatorio alguno**, por lo que, consecuentemente, su adquisición municipal se circunscribe exclusivamente a la expropiación “sin retorno”.

Obviamente, desde la intencionada aplicación de principios de racionalidad urbanística, nada impide que en la Revisión de un Plan, **esas superficies de suelo Dotacional se vinculen a eventuales incrementos de aprovechamiento** atribuidos a aquellas parcelas que razonable y justificadamente los “puedan sostener” (aumentos acotados de edificabilidad en zonas de baja densidad, incrementos concretos para tapar medianeras, autorización de determinados “sobre-elevados” en edificios definidos que faciliten su renovación-rehabilitación, cambios de uso por otros de mayor valor de repercusión etc.), situaciones de transformación urbana muy frecuentes en la historia de las ciudades españolas y que, en la mayoría de los casos, se han venido concediendo sin la contraprestación Dotacional que les es preceptiva.

Pues bien, para aquellos casos que se dispusiera la técnica señalada, procedería la **aplicación del régimen de las AAs+i, permitiendo la obtención gratuita de los suelos Dotacionales**, tal como prescribe el repetido principio de reparto de cargas y beneficios, base del sistema urbanístico español, sin tener que recurrir inexcusablemente a la “sangrante” expropiación “sin retorno” en suelo Urbano.

4. CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS (CIs).

4.1. 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 Aislada con incremento de aprovechamiento, AAs+i**, que ya hemos analizado en el Capítulo 3 anterior.

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

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

4.2.1. 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 vengán 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, Museos).

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 Hostelería 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 AAs+i, 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 la legislación autonómica correspondiente, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- 1º. En cualquier caso, la determinación de las **Reservas Dotacionales** se realizarán de manera análoga a lo ya comentado **para las AAs + i.**
- 2º. De manera análoga, el **% público de plusvalías** se establece en el **10% como máximo, del aprovechamiento atribuido por el “uso privativo”**, que, en este caso, 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 aplicativa 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 tal como ya se ha analizado en los Apartados 3.3.1 y 3.3.2 anteriores de esta Ponencia para la gestión de las AAs+i.
- 4º. **como alternativa** a la cesión de suelo o a la Compensación Económica relativa a la **carga Dotacional destinada a Equipamiento público**, nada impide llevar 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, refuerza esta alternativa la previsión regulatoria que plantea el artículo 16.2-b) de la Disposición Final Primera del Proyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas aprobado por el Consejo de Ministros el 5/abril/2013 pasado³.

4.2.2. 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 propietario dispondrá de un derecho preferencial** al desarrollo del CI, mientras

³ “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.

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.

- 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 AAs+i**, 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: CARGAS Y 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**.

4.3. Ejemplo Práctico de Desarrollo de la Aplicación de la Constitución de un CI.

Supongamos una **parcela** calificada para **Uso Dotacional** en un Plan General, **de titularidad privada**, localizada en el mismo AEH que se adoptó para el ejemplo aplicado a la AAs+i anterior.

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 4.1) de esta Ponencia se propone la **incorporación de un “uso privativo” destinado a Vivienda Protegida** a localizar en plantas superiores a la propia del Centro Escolar (ver número 2 de la 1ª REGULACIÓN: USOS PRIVATIVOS del Apartado 4.2.1) 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/m²t, 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 4.2 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.

La Compensación Económica equivalente a la totalidad de las Cargas asciende a (epígrafe B).3 del Apartado 3.4) de esta Ponencia:

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

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 del Apartado 2.3.2, 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.

5. EJECUCIÓN SUSTITUTORIA EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS (AEs) Y REHABILITADORAS (ARs).

5.1. Consideraciones Previas.

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 (artículo 33 de la Constitución) y también, como regulan normalmente las legislaciones autonómicas, 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, también establecen que las parcelas y solares deberán edificarse **en las condiciones y, en su caso, plazos establecidos por el planeamiento.**

Por otro lado, el 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 **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.

En resumen, **el régimen de edificación y rehabilitación** de las parcelas en suelo Urbano, dispongan o no de la atribución de un incremento de aprovechamiento (AAs+i), **se constituye como un facultad ínsita en el derecho de propiedad pero se condiciona, obviamente, al cumplimiento de los deberes y cargas que eventualmente tuvieran pendientes de satisfacer y a su ejecución material dentro del plazo preclusivo que la Ley o el Plan General establezca para ello**, pues lo contrario supondría dejar a la voluntad de los particulares el cumplimiento de las previsiones edificatorias del Plan, lo que no tendría sentido alguno desde la consideración del urbanismo como una función pública.

5.2. Instrumentos de Control Público para Garantizar el Ejercicio de los Deberes.

La **detección del 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 para ello en la Ley o en el Plan General, o contrastando los plazos transcurridos desde la obtención de la eventual licencia de demolición concedida, o la fecha de recepción de las obras de urbanización correspondientes al instrumento de desarrollo (Plan Parcial, PERI etc.) que le hubiera determinado la condición de solar.

No ocurre lo mismo, sin embargo, 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, las legislaciones autonómicas tienen establecido el deber de formular **Inspecciones Técnicas de los edificios** cuya “edad” superara un cierto número de años (normalmente 50), estableciéndose la obligación a sus titulares de elaborar un Informe Técnico pericial formulado por facultativo competente y realizable con una periodicidad concreta (normalmente decenal), 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 estará obligado a reclamarlos 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.

5.3. Edificación y Rehabilitación Sustitutoria de los Inmuebles.

Habiéndose comentado las condiciones que comportan los deberes de edificar y rehabilitar, procede analizar las **consecuencias que se derivan del incumplimiento del plazo** establecido para la edificación/rehabilitación del inmueble.

La reacción clásica del sistema tradicional español ante el incumplimiento del deber y sin perjuicio de la aplicación de multas periódicas para incentivar a su ejecución por el propietario incumplidor, 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.

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 a diferentes legisladores autonómicos (Valencia, Aragón, País Vasco, Castilla-La Mancha, Andalucía etc.) a regular la **aplicación de un procedimiento concursal de ejecución sustitutoria en régimen de libre empresa** relativo a las obras de edificación o rehabilitación, mediante la formulación de lo que podríamos denominar **“Actuaciones Edificatorias o Rehabilitadoras” (AEs o ARs)**, que de manera voluntaria o forzosa, conciertan la edificación/rehabilitación entre propiedad, promotor y Administración.

En este sentido, conviene señalar que ya la **Ley estatal T.Rdo. 2/2008**, en sus **artículos 36 y 37**, recoge esta disposición básica como regulación de la función social de la propiedad y como medida más acorde a la modalidad de ejecución público-privada, destinada a la satisfacción de los deberes de edificar/rehabilitar cuando se produzcan eventuales situaciones de incumplimiento de éstos.

De lo expuesto se deducen las virtualidades que para el desarrollo del Suelo Urbano comporta el sistema de Ejecución Sustitutoria de las AEs o de las ARs, pues permite gestionar

eficientemente las previsiones del planeamiento salvando las dificultades que comporta el Sistema Urbanístico Español al delegar en la propiedad de fincas edificables o rehabilitables, bien en la originaria incumplidora, bien en la sobrevenida como beneficiaria de la expropiación, la facultad de su ejecución.

De esta forma se posibilita la **construcción “concertada” de la edificación-rehabilitación, de las AEs y de las ARs** 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.

5.4. Bases Legales que Justifican el Desarrollo de las Fórmulas de Gestión para la Aplicación de la Ejecución Sustitutoria.

Ya hemos señalado que los artículos 36 y 37 de la **legislación estatal T. Rdo. 2/2008, establecen con carácter básico el régimen de la Ejecución Sustitutoria** mediante la procedencia de la aplicación de la venta o la sustitución forzosas por causa del incumplimiento de la función social de la propiedad, y en los que además de establecer la tradicional y conocida (y poco aplicada) expropiación con o sin beneficiario privado, **introduce acertadamente** la posibilidad de ejecución conjunta entre promotor y propiedad, **institucionalizando** para ello la denominada comúnmente **“modalidad de aportación”**, es decir, el **reparto de las superficies edificadas (pisos) resultantes de la AE o de la AR en proporción a sus aportaciones**: el promotor en función a los costes de producción que asume, y la propiedad en función al valor de su finca.

Asimismo, **al Ayuntamiento también le podría corresponder una parte** en el caso de que la **eventual sanción** por causa del incumplimiento, se materializase en superficie edificada (pisos) de valor equivalente, o en el caso de que la Ejecución Sustitutoria se conjugara con **una actuación de AAs+i** y el Ayuntamiento viera satisfecha la cesión de suelo Dotacional o del % público de aprovechamiento **en régimen de Complejo Inmobiliario** como hemos visto en el anterior Capítulo 4 de este Informe.

Volviendo al texto estatal, el **artículo 36.2** establece que **“La sustitución forzosa tiene por objeto la facultad de edificación, para imponer su ejercicio en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo”**, y el **artículo 37.1** prescribe que **“La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia”**.

De la misma manera se expresa en el libro “Comentarios al Texto Refundido de la Ley de Suelo” de L. Parejo Alfonso y G. Roger Fernández (editado por IUSTEL, 2009)⁴.

Finalmente, si la legislación autonómica no desarrollara pormenorizadamente los procedimientos de Ejecución Sustitutoria, sobre la base de **la regulación establecida en la legislación estatal y la capacidad reglamentaria del planeamiento, existe suficiente cobertura legal para regular en las Normas del Plan General un procedimiento ad hoc para los desarrollos de edificación/rehabilitación concertada en la ciudad consolidada, obviamente en los términos establecidos en el último párrafo del apartado 3.1 de esta Ponencia.**

5.5. Presupuestos para la Ejecución por Sustitución y Actuaciones previas para la Convocatoria de Procedimiento Concurrencial.

El sometimiento de una finca al régimen de ejecución por sustitución por causa del incumplimiento de los plazos fijados para edificar establecidos en la Ley o en el planeamiento o para rehabilitar establecidos en la correspondiente Orden de Ejecución, exige la disposición de un procedimiento ad hoc con audiencia a los propietarios.

El procedimiento a desarrollar, tal como se establece en numerosas legislaciones autonómicas, puede adecuarse razonablemente a las siguientes **determinaciones generales**:

- 1ª. El procedimiento puede ser **iniciado, bien de oficio por el Ayuntamiento, bien por tercero interesado** (artículo 37.1 del T. Rdo. 2/2008), quien razonablemente deberá fundamentar el presunto incumplimiento de la manera más fehaciente posible.

En este sentido, debe considerarse que la legislación estatal establece como derechos de los ciudadanos (artículo 4-c del T. Rdo. 2/2008) **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”.**

En consecuencia, para el caso de iniciativa por un tercero, **el particular interesado podrá recabar de las Administraciones competentes toda la información existente en los Registros públicos** relativos a la finca, como, por

⁴(mientras que *“la venta forzosa supone la transmisión imperativa de la entera propiedad del incumplidor, en la sustitución forzosa solo se transmite imperativamente la facultad de edificar, esto es, la facultad que también es deber incumplido, manteniéndose el propietario incumplidor en su propiedad de manera que él y el adjudicatario de la actuación por sustitución se distribuirán el inmueble resultante en régimen de propiedad horizontal y en proporción a sus respectivas aportaciones”*).

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 cualesquiera otros actos administrativos que permitan evaluar el cómputo de los plazos para la satisfacción del deber de ejecución material de la edificación/rehabilitación de la finca.

- 2ª. Asimismo, **el particular interesado puede proceder en sede notarial y a su cargo, a iniciar el procedimiento del presunto incumplimiento** mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad y en un diario de amplia tirada en la localidad, notificando al propietario de la finca su voluntad de inicio de expediente de Ejecución por Sustitución para que alegue lo que considere oportuno.
- 3ª. **Protocolizada** notarialmente toda esa documentación y **trasladada al Ayuntamiento, procederá la suspensión cautelar de la concesión de licencias en los suelos objeto de la actuación** (con la finalidad de evitar “bloqueos espurios” a la disposición del procedimiento) **y se dará audiencia a los propietarios por un plazo mínimo y razonable de un mes**, período en el que se evaluarán y contrastarán las circunstancias que explican el aparente transcurso de los plazos establecidos para su ejecución por causa imputable o no a sus titulares.

En este período, **con la explícita finalidad de dinamizar la edificación/rehabilitación** de los inmuebles que lo requieran, parece razonable prever la posibilidad de la suscripción de **Convenio voluntario entre propiedad y Ayuntamiento** mediante el cual se comprometen a la **convocatoria de procedimiento concurrencial de Ejecución Sustitutoria de la AE o de la AR de la finca, exclusivamente en la “modalidad de aportación”**, concluyéndose el procedimiento **sin adoptar la declaración de incumplimiento** y, consecuentemente, **sin adoptar resolución sancionatoria alguna**.

- 4ª. El eventual **incumplimiento** del plazo establecido, salvo que se adoptara la **opción Expropiatoria de la AE o de la AR por iniciativa pública y gestión directa**, comportará la convocatoria de **Concurso para la Ejecución Sustitutoria por tercero interesado**.
- 5ª. El eventual **incumplimiento del deber de edificar/rehabilitar en los plazos** establecidos, comporta una **sanción económica** que el artículo 36.3 de la Ley estatal T. Rdo. 2/2008 acota de la manera siguiente: **“En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50% de su valor, correspondiendo la diferencia a la**

Administración.”, procediéndose, por tanto, al establecimiento de la sanción que la legislación autonómica tenga establecida.

No obstante, para el caso de que la legislación urbanística no regulara esta sanción (la Madrileña, por ejp.), podría procederse a la siguiente manera: en esta ocasión, al tratarse de una incidencia frontal en la facultad de disposición en el mercado inherente al derecho de propiedad, no parece que la capacidad reglamentaria que dispone el Plan General alcance a establecer directamente la minoración del precio a percibir (que no es propiamente una sanción retributiva del Derecho sancionador), **pero sí podría intervenir por la vía de su determinación como infracción urbanística sancionable con multa de cantidad máxima equivalente, y ello en función del mayor margen que goza en este otro orden la autonomía local.** Obviamente, esta disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación de la hipótesis contemplada en el apartado 3º anterior.

- 6ª. La sanción económica correspondiente, **y sin perjuicio de la exención señalada en el Apartado 3º anterior**, si no se hubiere abonada anticipadamente, deberá ser **detraída del valor de la finca en el caso de la aplicación de la modalidad de expropiación, o de la parte de la edificación que le correspondiera al propietario en la modalidad del pago “en especie”**, como veremos más adelante.
- 7ª. La Convocatoria del Concurso exige la formulación por el Ayuntamiento de un **Pliego de Condiciones** que sobre la base de los principios constituyentes de cualquier procedimiento concurrencial, deberá fijar los criterios generales de valoración, así como el contenido de los documentos a presentar, las características básicas del procedimiento y la ponderación concreta de los factores a valorar en la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora, tal como se explicitará en el Apartado 5.7 siguiente.

En cualquier caso y sin perjuicio de lo que se señale en el Apartado señalado, el **contenido del Pliego de Condiciones** deberá reflejar de manera razonable y con respecto **al contenido técnico** que, como mínimo considere la funcionalidad de la distribución en las plantas, el diseño formal de las fachadas, su 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 de Protección Pública.

En este sentido, téngase en cuenta **la trascendencia de esta modalidad** concurrencial de ejecución de las AEs o ARs para satisfacer algunas necesidades sociales de difícil consecución, pues de manera sencilla, por ejemplo podrá **controlarse razonablemente los precios de los productos resultantes**, tanto en venta o en alquiler, incluso en régimen de derecho de superficie o podrán

disponerse Viviendas Protegidas en localizaciones centrales que de ninguna otra forma podría haberse conseguido, salvo los Complejos Inmobiliarios, tal como ya hemos visto.

- 8ª. La **convocatoria del Concurso**, además de su realización **de oficio** por el Ayuntamiento, puede ser instada **por particular interesado** (aspirante a Edificador/Rehabilitador), debiendo presentar para ello ante el Ayuntamiento la identificación del mismo acreditando su solvencia económica y profesional, así como un Proyecto Básico de Edificación/Rehabilitación junto a una garantía provisional (por ejemplo del 2% 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.

5.6. Documentación y Determinaciones de las Actuaciones Edificatorias/Rehabilitadoras (AEs/ARs).

5.6.1.-El contenido documental de los expedientes de AEs o ARs podría conformarse, razonablemente, por dos documentos “básicos” que podríamos denominar: **una Alternativa Técnica y una Proposición Jurídico-Económica**, junto al complemento de un **Convenio Urbanístico** a suscribir entre el Ayuntamiento y el adjudicatario que establezca los compromisos que comportaría la eventual adjudicación de la Actuación.

- 1ª. **La Alternativa Técnica**, formada por:
- **Proyecto Básico de Edificación/Rehabilitación**, (acompañado, en su caso, de Proyecto de Obras Públicas Ordinarias que complementara algún servicio urbano necesario para que la parcela adquiriera la condición de solar) en el que se incorporará la propuesta de distribución de los pisos y productos inmobiliarios, tipologías edificatorias, disposición de usos compatibles, de Viviendas Protegidas etc. etc.
 - Asimismo, 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 (que se presentará en plica cerrada).
 - **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.

2ª. 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.

Las modalidades de financiación se sintetizan en las dos siguientes:

- **El precio** a satisfacer por el adjudicatario **del inmueble**, determinado en función del régimen de valoraciones estatal (**modalidad de “expropiación”**).
- **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 de renta libre o protegida, 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, análogamente a un Proyecto de Reparcelación de suelo (no se olvide que estamos formulando un **Proyecto de Reparcelación en régimen de Propiedad Horizontal**) con la finalidad de poder comparar objetivamente las diferentes ofertas que pudieran presentarse, 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 en tanto por ciento (“Coeficiente de Canje” o “de

aportación”), que le correspondería al adjudicatario de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora. 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.

- 3ª. Propuesta de **Convenio Urbanístico** que debería incluir los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

5.6.2.- Por otro lado y como resulta propio en cualquier procedimiento concursal, los aspirantes a Promotor de la AE (Edificador) o de la AR (Rehabilitador):

- a) deberán **acreditar la personalidad y características**, señalándose los requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica del mismo.
- b) deberán presentar una **Garantía Provisional** (por ejemplo del 2% del coste de las obras) y compromiso de asumir la **Garantía Definitiva** en caso de adjudicación (por ejemplo del 4%, de los costes de producción establecidos en la adjudicación).
- c) señalarán que, en el caso de no haberse suscrito el Convenio señalado en el Apartado 5.5-3ª anterior, 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**.

5.7. Procedimiento para la Convocatoria y Tramitación del Concurso para la Adjudicación de Actuaciones Edificatorias/Rehabilitadoras.

De acuerdo a lo establecido en el **Pliego de Condiciones** correspondiente, el procedimiento podría ser el siguiente:

- 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 para requerir las sugerencias que considere oportunas, así como 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 en el Diario Oficial de la Comunidad 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 Propositiones 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 el mes** siguiente a la misma, notificándose a los propietarios y titulares de bienes afectados con la finalidad de que cualquiera pueda realizar alegaciones y consultas al mismo, así como podrán unirse las proposiciones que sus ofertantes consideren oportuno.

- Culminado el periodo anterior, el Ayuntamiento, sobre la base de lo expuesto en la formulación de los Informes técnicos preceptivos, podrá **seleccionar una Actuación Edificatoria/Rehabilitadora 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.

5.8. Aprobación y Adjudicación de la Actuación Edificatoria/Rehabilitadora.

Dentro del plazo máximo de dos meses, el Ayuntamiento adjudicará la AE o la AR **ateniéndose a los criterios y ponderación establecidos 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 se formulará con la **suscripción del Convenio** entre el **Ayuntamiento, Edificador/Rehabilitador y propietarios que**, en su caso, **hubieran aceptado la propuesta**, procediendo al **levantamiento de la suspensión cautelar de licencias** adoptada en el Apartado 5.4-3ª anterior.

La adjudicación deberá acompañarse 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.**

5.9. Ejemplo Práctico de Desarrollo de una Actuación Edificatoria/rehabilitadora por Ejecución Sustitutoria.

El objetivo de este Ejemplo persigue la explicitación práctica de las fórmulas de gestión aplicables a la Ejecución Sustitutoria en la edificación de una parcela de Suelo Urbano, es

decir, una Actuación Edificatoria, 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.

1. PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS ATRIBUIDOS A LA PARCELA.

- La parcela se conforma, por ejemplo, como un Solar de superficie 10.000 m²s, clasificado como Suelo Urbano y calificada para Uso Global Residencial destinado conjuntamente a Vivienda de renta Libre (VL) y a Vivienda Protegida (VP), compatible con Terciario (T) en la Planta Baja y en la que la Ordenanza de Plan General de “Bloque Abierto” permite construir las siguientes edificabilidades:

• VL	5.000 m ² t
• VP	5.000 m ² t
• T	4.000 m ² t
TOTAL	14.000 m ² t

2. 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 “transformación” entre superficie útil/construida para las VP es de $0,80 \text{ m}^2\text{u}/\text{m}^2\text{t}$ y los Valores de Repercusión de Suelo en % con respecto al Valor en Venta de los productos edificados ascienden a:

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

3. VALOR EN VENTA VV DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS DE LA ACTUACIÓN EDIFICATORIA.

Consecuentemente, el Valor en Venta (de mercado) VV de los tres productos inmobiliarios permitidos en el Solar asciende a:

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

4. COSTES DE PRODUCCIÓN CP 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 (GG), Gastos Financieros (GF) y Beneficio Empresarial (BE). 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:

$$CP \equiv VC + (GG + GF + BE)$$

$$CP \equiv Vv - VS$$

Consecuentemente, los Costes de Producción de los diversos productos ascienden a:

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

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

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

En consecuencia, el Coste de Producción total CP asciende a:

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

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

El valor del Suelo Urbanizado (del Solar) se determinará, lógicamente, restando del Valor en Venta de la edificación terminada los Costes que comporta su producción, es decir:

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

Cantidad que habría que **disminuirla** en el importe correspondiente a la **Sanción** derivada del incumplimiento del deber de edificar en plazo para el **caso de que no se hubiera suscrito el Convenio** señalado en el Apartado 5.4-3º de esta Ponencia.

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

Dado que en la “modalidad de aportación” se van a repartir “pisos”, para calcular el “Aprovechamiento Edificatorio” resulta necesario homogeneizar sus valores mediante la aplicación de los correspondientes **Coefficientes de Homogeneización** que se determinarán sobre la base del Valor en Venta de los mismos.

De acuerdo a ello y 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, resultando lo siguiente:

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 €/m²t 1,50 UEs/m²t

Consecuentemente, la **determinación del “Aprovechamiento Edificatorio” AE** (actuando de manera **análoga a la determinación del Aprovechamiento Urbanístico**), asciende a:

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

7. CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE CANJE EN LA 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 “Aprovechamiento Edificatorio”, calculable mediante la siguiente fórmula:

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

A los Propietarios les corresponderá el 30% del que deberá deducirse, si no se hubiera suscrito el Convenio establecido en el Apartado 5.4-3ª de esta Ponencia o no se hubiera ejecutado antes, el valor de la Sanción derivada del incumpliendo del deber de edificar en plazo.

8. DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES EDIFICADAS (PISOS) EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

De acuerdo a los porcentajes de “Aprovechamiento Edificatorio” calculados, la distribución del mismo resulta ser:

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

Porcentaje de cuyo valor, en el **caso de no haberse suscrito el Convenio** señalado en el Apartado 5.4-3ª anterior, debería **descontarse el importe de la Sanción**, bien en metálico, bien en UEs de valor equivalente, en cuyo caso, **una parte de “los pisos” le corresponderían al Ayuntamiento por esa causa**. 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.

Igualmente, al Ayuntamiento le correspondería parte de la edificación si se hubiera adoptado la **Ejecución Sustitutoria junto** a una actuación de incremento de aprovechamiento **AAs+i**, tal como se señala en el anterior Apartado 5.3 de esta Ponencia.

Finalmente, **para determinar la superficie edificable concreta** y de qué tipo de “pisos” le corresponderían al Edificador y a la propiedad, debería **dividirse el “aprovechamiento edificatorio” por el Coeficiente de Homogeneización** que le es propio en función de cada uso. En cualquier caso, parece razonable que la **preferencia para determinar el tipo de uso**, por causa del incumplimiento de la propiedad, le debería corresponder al Edificador, si bien nada impide que se pongan de acuerdo de manera concertada, si así se establece en el Pliego de Condiciones.

Gerardo Roger Fernández.