



Curso Online de **Gestión Urbanística**

Habilidades y conocimientos teórico-prácticos para poder actuar en la gestión urbanística y en procesos de gestión del suelo.



[e]
Iniciativas Empresariales
| estrategias de formación



Tel. 900 670 400 - attcliente@iniciativasempresariales.com
www.iniciativasempresariales.com

BARCELONA - BILBAO - MADRID - SEVILLA - VALENCIA - ZARAGOZA

Presentación

La Gestión Urbanística podría definirse como el conjunto de actuaciones que es preciso realizar para el desarrollo e implantación de la Ordenación Urbanística en el territorio. Este conjunto comprende todo el proceso de desarrollo de un suelo a partir del planeamiento: desde el planteamiento en sus diferentes niveles, los documentos de reparcelación o compensación, los proyectos de urbanización, la contratación y dirección de obras, el análisis de su viabilidad económica, la entrega de parcelas a diferentes propietarios o instituciones y otras actuaciones relacionadas.

Este curso tiene como objetivo dotar a los profesionales del sector de la construcción y la promoción inmobiliaria de conocimientos prácticos de tipo legal y operativo que les permitan actuar en el mundo del urbanismo y responsabilizarse de los procesos de gestión del suelo de sus empresas. Para ello aportaremos los conocimientos imprescindibles para abordar y ejecutar proyectos urbanísticos, así como las capacidades para la actuación sobre el suelo mediante procesos jurídicos y técnicos adecuados.

La Formación E-learning

Los cursos online se han consolidado como un método educativo de éxito en la empresa ya que aportan flexibilidad al proceso de aprendizaje, permitiendo al alumno escoger los momentos más adecuados para su formación. Con más de 30 años de experiencia en la formación de directivos y profesionales, Iniciativas Empresariales y la Manager Business School presentan sus cursos e-learning. Diseñados por profesionales en activo, expertos en las materias impartidas, son cursos de corta duración y eminentemente prácticos, orientados a ofrecer herramientas de análisis y ejecución de aplicación inmediata en el puesto de trabajo.

Nuestros cursos e-learning dan respuesta a las necesidades formativas de la empresa permitiendo:

- 1 La posibilidad de *escoger* el momento y lugar más adecuado para su formación.
- 2 *Interactuar* con otros estudiantes enriqueciendo la diversidad de visiones y opiniones y su aplicación en situaciones reales.
- 3 *Aumentar sus capacidades* y competencias en el puesto de trabajo en base al estudio de los casos reales planteados en el curso.
- 4 *Trabajar* con los recursos que ofrece el entorno on-line.

Objetivos del curso:

- Cuál es el marco jurídico en que se sustenta el régimen urbanístico.
- Cuáles son los instrumentos materiales y jurídicos que nos permiten llevar a cabo la gestión urbanística.
- Cómo se realiza una correcta valoración del suelo.
- Cuáles son las modalidades y sistemas existentes en los procesos de gestión urbanística con las legislaciones actuales.
- Cómo es la figura del agente urbanizador en el Sistema de Compensación.
- Cuál es el proceso, desde la planificación hasta quedar el suelo apto, para solicitar las licencias urbanísticas y otras autorizaciones.
- Cómo se prepara, redacta, aprueba y se inscribe un Proyecto de Equidistribución, llámese reparcelación o compensación.
- Cómo decidir la forma de ejecución, jurídica y material, del Proyecto de Equidistribución.
- Cómo se incorporan al Registro de la Propiedad las actuaciones urbanísticas realizadas.
- Cuáles son los supuestos y procedimientos más frecuentes de expropiación urbanística.
- Qué es el concepto de reversión en el ámbito urbanístico.
- Cuál es la responsabilidad patrimonial de la Administración urbanística y qué indemnizaciones plantea.
- Aspectos penales a tener en cuenta en el proceso de urbanización.

“ Disponga de los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para poder intervenir en los procesos de gestión del suelo ”

Dirigido a:

Profesionales del sector inmobiliario y de la construcción de empresas privadas o administración pública, interesados en conocer los aspectos prácticos de la gestión urbanística.

Estructura y Contenido del curso

El curso tiene una duración de 100 horas lectivas 100% online que se realizan a través de la plataforma e-learning de Iniciativas Empresariales que permite el acceso de forma rápida y fácil a todo el contenido:

Manual de Estudio

5 módulos de formación que contienen el temario que forma parte del curso y que ha sido elaborado por profesionales en activo expertos en la materia.

Material Complementario

En cada uno de los módulos que le ayudará en la comprensión de los temas tratados.

Ejercicios de aprendizaje y pruebas de autoevaluación

para la comprobación práctica de los conocimientos adquiridos.

Bibliografía y enlaces de lectura recomendados para completar la formación.

Metodología 100% E-learning



Aula Virtual *

Permite el acceso a los contenidos del curso desde cualquier dispositivo las 24 horas del día los 7 días de la semana.

En todos nuestros cursos es el alumno quien marca su ritmo de trabajo y estudio en función de sus necesidades y tiempo disponible.



Soporte Docente Personalizado

El alumno tendrá acceso a nuestro equipo docente que le dará soporte a lo largo de todo el curso resolviendo todas las dudas, tanto a nivel de contenidos como cuestiones técnicas y de seguimiento que se le puedan plantear.



* El alumno podrá descargarse la APP Moodle Mobile (disponible gratuitamente en Google Play para Android y la Apple Store para iOS) que le permitirá acceder a la plataforma desde cualquier dispositivo móvil y realizar el curso desde cualquier lugar y en cualquier momento.

Contenido del Curso

MÓDULO 1. Propiedad del suelo y planeamiento

14 horas

Aunque este curso se refiere a la gestión urbanística, resulta estrictamente necesario hacer una introducción sobre el régimen jurídico del derecho de propiedad.

A través de la ordenación urbanística resultante del planeamiento, se configura un conjunto de derechos y obligaciones del suelo y, en consecuencia, de su propietario al que se refiere la doctrina como “carácter estatutario de la propiedad del suelo”.

1.1. Régimen jurídico básico de la propiedad del suelo:

- 1.1.1. Régimen jurídico básico de la propiedad del suelo.
- 1.1.2. La filosofía de la legislación urbanística.
- 1.1.3. Legislación del suelo y urbanística.
- 1.1.4. Situaciones básicas del suelo:
 - 1.1.4.1. Suelo urbanizado.
 - 1.1.4.2. Suelo rural.
 - 1.1.4.3. Actuaciones de transformación urbanística.

1.2. El estatuto del suelo lo configura el planeamiento:

- 1.2.1. El planeamiento como norma.
- 1.2.2. La ordenación urbanística.
- 1.2.3. Instrumentos de ordenación urbanística.
- 1.2.4. El planeamiento urbanístico es competencia municipal.
- 1.2.5. Naturaleza de las figuras de planeamiento.
- 1.2.6. El Estatuto de la Propiedad del Suelo.

1.3. El suelo como industria. Derecho de propiedad y empresa:

- 1.3.1. El suelo como productor de ciudad y de riqueza.
- 1.3.2. Papel del propietario en el proceso de urbanización.
- 1.3.3. Derecho de propiedad y libre empresa.
- 1.3.4. Actuación pública mediante concesionario.
- 1.3.5. El agente urbanizador en el proceso de urbanización.
- 1.3.6. Papel de la administración en el proceso.

MÓDULO 2. La justa distribución de beneficios y cargas

14 horas

La Ley del Suelo estatal distingue entre los derechos y deberes de los ciudadanos, los propietarios (en los que se centra este segundo módulo del curso) y los urbanizadores.

2.1. Introducción al módulo.

2.2. Deberes. Cesión y urbanización:

- 2.2.1. Introducción y objetivos.
- 2.2.2. Vinculación a la ordenación urbanística.
- 2.2.3. Deber de conservación.
- 2.2.4. Deber de transformación:
 - 2.2.4.1. En cuanto a la urbanización.
 - 2.2.4.2. En cuanto a la cesión de aprovechamiento.
 - 2.2.4.3. En cuanto a la equidistribución.
- 2.2.5. Deber de edificar.
- 2.2.6. Transmisión de fincas.
- 2.2.7. Ejecución forzosa y la acción pública.

2.3. Derechos. Aprovechamiento y edificación:

- 2.3.1. Introducción y objetivos.
- 2.3.2. Facultades del derecho de propiedad del suelo.
- 2.3.3. Derecho a edificar.
- 2.3.4. El aprovechamiento urbanístico:
 - 2.3.4.1. Aprovechamiento objetivo.
 - 2.3.4.2. El aprovechamiento subjetivo.
 - 2.3.4.3. El aprovechamiento medio o tipo.
- 2.3.5. Patrimonialización de los derechos.

2.4. Equidistribución. Derechos y obligaciones:

- 2.4.1. Introducción y objetivos.
- 2.4.2. Conceptos a utilizar:
 - 2.4.2.1. La participación de la comunidad en las plusvalías.
 - 2.4.2.2. La justa distribución de beneficios y cargas.
- 2.4.3. La materialización de la ordenación urbanística:
 - 2.4.3.1. Ejecución asistemática.
 - 2.4.3.2. Ejecución sistemática. Delimitación de U.E.

MÓDULO 3. Obtención de suelo público

16 horas

Una vez tratado el contenido de los derechos y obligaciones, corresponde ahora conocer los sistemas de equidistribución o indemnización (cuando no proceda equidistribuir). Conoceremos también el procedimiento de tasación conjunta como procedimiento específico para las expropiaciones urbanísticas, diferenciándolo del procedimiento ordinario y el de urgencia.

3.1. Introducción al módulo.

3.2. La iniciativa privada empresarial. La Junta de Compensación o Concertación:

- 3.2.1. Introducción y objetivos.
- 3.2.2. La reparcelación:
 - 3.2.2.1. Criterios para la reparcelación.
 - 3.2.2.2. Contenido del Proyecto de Reparcelación.
 - 3.2.2.3. El Proyecto de Reparcelación. Procedimiento.
- 3.2.3. Otros modos de equidistribución:
 - 3.2.3.1. La reparcelación económica.
 - 3.2.3.2. La reparcelación voluntaria.
 - 3.2.3.3. La reparcelación discontinua.
 - 3.2.3.4. Normalización de fincas. Regularización.
 - 3.2.3.5. Reparto de cargas.

3.3. Instrumentos de equidistribución. La cesión de suelo y la ocupación directa:

- 3.3.1. Introducción y objetivos.
- 3.3.2. Obtención de dotaciones. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.
- 3.3.3. La cesión obligatoria no es gratuita.
- 3.3.4. La cesión con reserva de aprovechamiento. Las TAU.
- 3.3.5. La ocupación directa de suelo para equipamientos:
 - 3.3.5.1. Concepto y naturaleza jurídica.
 - 3.3.5.2. Presupuestos.
 - 3.3.5.3. Procedimiento.
 - 3.3.5.4. Efectos jurídicos.

3.4. Expropiación y responsabilidad de la administración:

- 3.4.1. Introducción y objetivos.
- 3.4.2. La expropiación forzosa. Privación de la propiedad por razones de utilidad pública:
 - 3.4.2.1. Causa expropriandi.
 - 3.4.2.2. Justo precio.
 - 3.4.2.3. Procedimiento.
 - 3.4.2.4. Reserva de ley.
- 3.4.3. La expropiación por razón de urbanismo.
- 3.4.4. Clases de procedimientos expropiatorios:
 - 3.4.4.1. Por su naturaleza.
 - 3.4.4.2. Por su tramitación.

- 3.4.4.3. Por la especialidad de su objeto o fin de la expropiación.
- 3.4.5. Procedimiento de expropiación por tasación conjunta.
- 3.4.6. La reversión y la retasación.
- 3.4.7. Supuestos indemnizatorios. Responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
- 3.4.8. Resumen: Las formas de obtención de suelo.

MÓDULO 4. Ejecución jurídica y material. Actuaciones integrales

30 horas

En este módulo conoceremos la ejecución del planeamiento mediante las actuaciones sistemáticas, los medios de los que se vale la administración para desarrollar el planeamiento, así como las consecuencias de actuaciones irregulares y las correspondientes responsabilidades.

4.1. Introducción al módulo.

4.2. La iniciativa privada empresarial. La Junta de Compensación o Concertación:

- 4.2.1. Introducción y objetivos.
- 4.2.2. Los sistemas de actuación:
 - 4.2.2.1. Concepto y naturaleza jurídica.
 - 4.2.2.2. Régimen jurídico.
 - 4.2.2.3. Presupuestos.
 - 4.2.2.4. Procedimiento.
 - 4.2.2.5. Efectos jurídicos.
- 4.2.3. Ejecución privada. El Sistema de Compensación:
 - 4.2.3.1. Los responsables de la ejecución del Sistema de Compensación.
 - 4.2.3.2. El Sistema de Actuación por Compensación. Caracteres.
 - 4.2.3.3. La Junta de Compensación o Concertación.

4.3. La iniciativa pública. Sistemas de Expropiación y de Cooperación. El Programa de Actuación Integrada:

- 4.3.1. Introducción y objetivos.
- 4.3.2. Sistema de Expropiación. Sistema de iniciativa pública:
 - 4.3.2.1. Concepto y naturaleza jurídica.
 - 4.3.2.2. Elementos.
 - 4.3.2.3. Procedimiento.
 - 4.3.2.4. Gestión indirecta por concesión.
- 4.3.3. Sistema de Cooperación:
 - 4.3.3.1. Ejecución por el sistema de cooperación.
 - 4.3.3.2. Gestión indirecta.
 - 4.3.3.3. El Proyecto de Reparcelación en el sistema de cooperación.

4.3.4. El Programa de Actuación Integrada.

4.4. Aspectos penales en la gestión del suelo:

4.4.1. Introducción y objetivos.

4.4.2. Delitos sobre la ordenación del territorio:

4.4.2.1. El delito urbanístico.

4.4.2.2. La prevaricación de funcionarios o políticos en el urbanismo.

4.4.3. Delitos sobre el Patrimonio Histórico.

4.4.4. Delitos contra los recursos naturales y el medio ambiente.

MÓDULO 5. Gestión urbanística y Registro de la Propiedad

26 horas

El Registro de la Propiedad es un instrumento de publicidad de derechos y cargas de los bienes inmuebles, sobre los que cada vez tienen más incidencia las Normas Urbanísticas y la Ordenación Territorial.

5.1. Introducción al módulo.

5.2. Registro de la Propiedad y Urbanismo:

5.2.1. Introducción y objetivos.

5.2.2. El Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Principios.

5.2.3. Registro de la Propiedad y Catastro.

5.2.4. Registro de la Propiedad y Urbanismo.

5.2.5. Actos urbanísticos inscribibles en el Registro de la Propiedad.

5.3. El RD1093/97. Reglamento Hipotecario Urbanístico:

5.3.1. Introducción y objetivos.

5.3.2. Contenido del proyecto de reparcelación.

5.3.3. Inscripción registral del proyecto de reparcelación.

5.3.4. Inscripción de aprovechamientos urbanísticos:

5.3.4.1. Inscripción de finca especial disgregada del suelo.

5.3.4.2. Transmisión parcial del aprovechamiento urbanístico.

5.4. Registro de la Propiedad y disciplina urbanística:

5.4.1. Introducción y objetivos.

5.4.2. La incidencia administrativa sobre el Registro de la Propiedad:

5.4.2.1. Transmisiones de fincas.

5.4.2.2. Inscripción de obra nueva.

5.4.2.3. Fincas indivisibles. Parcela mínima.

5.4.3. La legalización de construcciones y parcelaciones.

- 5.4.4. La inscripción registral de la transformación del suelo.
- 5.4.5. Los incumplimientos de obligaciones urbanísticas:
 - 5.4.5.1. En cuanto al incumplimiento de obligaciones en el ámbito de una Junta de Compensación.
 - 5.4.5.2. En cuanto al régimen de venta o sustitución forzosa.
- 5.4.6. Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística.

Autor



José Antonio Rosa

Doctor en Derecho. Técnico del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en el Ayuntamiento de Málaga, responsable de Actuaciones Urbanísticas. Profesor asociado del Departamento de Derecho Público de la Universidad de Málaga, centro en el que imparte varias asignaturas de Gestión y Administración Territorial y Urbanística y de Derecho Urbanístico.

Titulación

Una vez finalizado el curso el alumno recibirá el diploma que acreditará el haber superado de forma satisfactoria todas las pruebas propuestas en el mismo.

