



Curso Online de **La Gestión del Suelo**

Conceptos y herramientas para una visión global de la gestión del suelo: desde la detección de oportunidades, tipos y usos, pasando por los derechos y obligaciones de sus propietarios y gestores, hasta el tratamiento de todos los elementos jurídicos a tener en cuenta de cara a su adquisición.



[e]
Iniciativas Empresariales
| estrategias de formación



MANAGER
BUSINESS
SCHOOL

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

BARCELONA - BILBAO - MADRID - SEVILLA - VALENCIA - ZARAGOZA

Presentación

La gestión del suelo es una actividad interdisciplinar en la que confluyen un conjunto de actuaciones diversas, ya sean jurídicas, técnicas, económicas, etc. Por eso se necesita una visión global de todo el proceso, comenzando desde el planeamiento, pasando por la gestión urbanística y finalizando con la consecución de la “materia prima”, pero siempre sin perder de vista el enfoque práctico del mercado y su dinámica de trabajo.

Este curso pretende ofrecer, tanto a los profesionales del sector inmobiliario, como a aquellos que, por la razón que fuere, tienen entre sus responsabilidades la de gestionar suelo, las herramientas suficientes para comprender mejor el ciclo de desarrollo de esta pieza clave del mercado inmobiliario.

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 35 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:

- Proporcionar una visión general de los conceptos básicos que han de tenerse en cuenta de cara a la gestión del suelo, tales como la normativa aplicable, el planeamiento y los tipos, usos y tipologías.
- Contextualizar en qué situación urbanística se encuentra el suelo del que somos propietarios o que estamos gestionando.
- Ser conscientes de los derechos y obligaciones que tenemos como titulares de un suelo.
- Analizar desde un punto de vista práctico qué implicaciones tienen los instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística.
- Estudiar los conceptos clave de la gestión urbanística: el aprovechamiento, la equidistribución de beneficios y cargas, la reparcelación y qué papel juegan en el desarrollo del suelo.
- Conocer los diferentes sistemas utilizados para la gestión del suelo.
- Ahondar en la figura clave de la Junta de Compensación (o entidades urbanísticas colaboradoras equivalentes) para entender su estructura, facultades, funcionamiento e implicaciones para el titular del suelo.
- Profundizar en el proyecto de reparcelación o compensación como “piedra angular” del desarrollo de suelo.
- Proporcionar una especie de guía práctica a tener presente siempre que se quiera adquirir un suelo, a fin de marcar los aspectos necesarios a revisar y analizar para que dicha operación alcance el resultado perseguido.

“ Conozca todo lo necesario sobre la gestión de suelo de la mano de expertos profesionales”

Dirigido a:

Profesionales de Promotoras, Inmobiliarias y Constructoras, así como propietarios de suelo que estén interesados en conocer los aspectos fundamentales y prácticos de la gestión del suelo.

Asimismo, resulta muy recomendable para profesionales cuya actividad habitual no esté enfocada en el sector inmobiliario o urbanístico, pero tengan clientes con algún suelo en propiedad a los que pueda surgir la necesidad de gestionarlo.

Estructura y Contenido del curso

El curso tiene una duración de 50 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

4 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. Introducción a la gestión del suelo

14 horas

1.1. ¿Qué es la gestión de suelo?

- 1.1.1. El suelo.
- 1.1.2. Naturaleza.
- 1.1.3. Origen y objetivos.
- 1.1.4. Principios básicos.

1.2. ¿Cuál es la normativa básica a tener en cuenta en la gestión de suelo?

- 1.2.1. Normativa estatal: evolución y fundamentos del actual Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- 1.2.2. Normativa autonómica: el sistema de leyes de ordenación del territorio y urbanismo de las Comunidades Autónomas.
- 1.2.3. Normativa supletoria: los Reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina.
- 1.2.4. Normativa municipal: el planeamiento.
- 1.2.5. Breve referencia a la normativa sectorial con incidencia en el Urbanismo y la Ordenación del Territorio.

1.3. ¿Qué debo conocer del planeamiento como base de la ordenación urbanística?

- 1.3.1. El documento básico de ordenación del municipio: El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).
- 1.3.2. Los instrumentos de desarrollo específico: los Planes Parciales (PP) y otras figuras.

1.4. ¿Cuáles son los tipos de suelo? Diferencias entre clasificación y calificación

- 1.4.1. Suelo urbano: consolidado y no consolidado.
- 1.4.2. Suelo urbanizable: sectorizado y no sectorizado.
- 1.4.3. Suelo no urbanizable: común o especialmente protegido.

1.5. ¿Qué es el sistema de usos y tipologías?

- 1.5.1. Uso característico, principal o cualificado.
- 1.5.2. Usos permitidos o compatibles y prohibidos o incompatibles.
- 1.5.3. Usos complementarios o asociados y usos alternativos.

MÓDULO 2. Derechos y deberes del propietario del suelo

8 horas

2.1. ¿Qué implica el concepto de equidistribución?

- 2.1.1. La justa distribución de beneficios y cargas.
- 2.1.2. La ejecución sistemática del planeamiento.

2.2. ¿Qué deberes y obligaciones tengo como propietario de suelo?

- 2.2.1. Deberes de transformación.
- 2.2.2. Deberes de cesión.

2.3. ¿Cuáles son mis derechos como propietario de suelo?

- 2.3.1. Derechos de los propietarios de suelo. El aprovechamiento urbanístico.
- 2.3.2. Diferencias entre aprovechamiento medio, objetivo y subjetivo. Ejemplos.

MÓDULO 3. La gestión urbanística en ejecución del planeamiento

14 horas

3.1. La iniciativa de ejecución: privada y pública.

3.2. Los sistemas de actuación o ejecución:

- 3.2.1. La compensación.
- 3.2.2. El concierto o convenio.
- 3.2.3. La cooperación.
- 3.2.4. El agente urbanizador.
- 3.2.5. La expropiación.
- 3.2.6. La ejecución forzosa.

3.3. La Junta de Compensación:

- 3.3.1. Naturaleza y alcance.
- 3.3.2. Antecedentes, constitución y efectos.
- 3.3.3. Su organización y funcionamiento: los Estatutos.
- 3.3.4. Los criterios de valoración y reparto: las bases de actuación.
- 3.3.5. Los intervinientes en la Junta.

3.4. El proyecto de reparcelación o compensación:

- 3.4.1. Consideraciones sobre el reparto y la homogeneización de usos.
- 3.4.2. Las cesiones a la Administración actuante.
- 3.4.3. La cuenta de liquidación provisional.
- 3.4.4. La disolución y liquidación.

3.5. El proyecto de urbanización.

MÓDULO 4. El negocio de la producción y compraventa del suelo

14 horas

4.1. La intermediación.

4.2. Análisis para la adquisición del suelo: la Due Diligence

4.2.1. Titularidad: documentos acreditativos de la propiedad.

4.2.2. Situación registral y cargas: Nota Simple.

4.2.3. Situación urbanística.

4.2.4. Situación catastral.

4.2.5. Situación ocupacional.

4.2.6. Situación física o real.

4.3. La compraventa de suelo.

4.4. Fiscalidad de la compraventa del suelo.

4.5. Financiación de las operaciones de suelo:

4.5.1. El préstamo con garantía hipotecaria.

4.5.2. El contrato de apertura de crédito: el “project finance”.

4.6. Plan de actuación y valoración del suelo.

4.7. Repercusiones registrales y catastrales.

4.8. Subrogación en las cargas de la urbanización.

4.9. Problemática práctica tras la adquisición del suelo según el grado de desarrollo del suelo:

4.9.1. Obras de urbanización certificadas inferiores a las realmente ejecutadas.

4.9.2. Obras de urbanización y edificación vandalizadas.

4.9.3. Edificaciones objeto de demolición.

4.9.4. Edificaciones con okupas.

4.9.5. Alta morosidad en la Junta de Compensación / Agrupación de Interés Urbanístico.

4.9.6. Plazos previstos en el planeamiento vencidos.

4.9.7. Inicio de la tramitación de una modificación del planeamiento o de un proyecto de interés público tras la compra del suelo que lo limita o menoscaba.

4.10. Prevenciones para la venta.

Autores



Jesús González Caballero

Licenciado en Derecho. Máster en Urbanismo. Abogado en ejercicio especialista en Gestión Urbanística, Derecho Inmobiliario y Derecho Administrativo.

Luis M. Grande Turégano

Licenciado en Derecho. Máster en Asesoría Jurídica de Empresas. Abogado en ejercicio con amplia experiencia en el asesoramiento jurídico en materia urbanística e inmobiliaria.

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.

