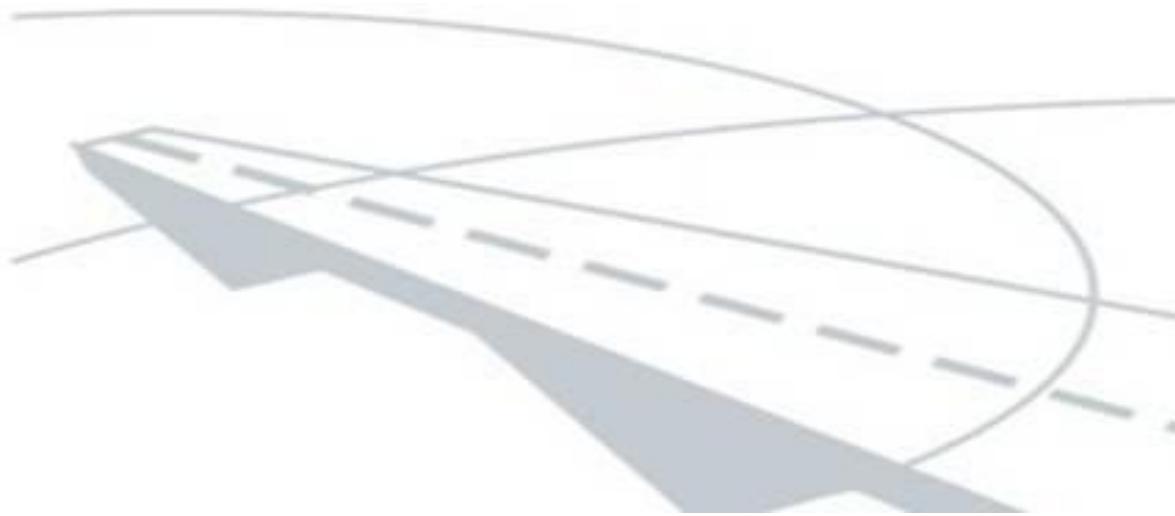




SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©



CURSO/GUÍA PRÁCTICA JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	23
Introducción.	24
PARTE PRIMERA.	26
Conceptos y estructuras básicas de las Juntas de Compensación Urbanística.....	26
Capítulo 1: Introducción y fundamentos de las Juntas de Compensación Urbanística	26
1. Definición y evolución histórica.....	26
a. Orígenes y antecedentes internacionales	26
b. Adaptación al urbanismo moderno.....	27
c. Terminología clave (aportación fiduciaria, cesión obligatoria, coeficiente de compensación).....	27
2. Principios básicos del sistema de compensación	27
a. Equidad en beneficios y cargas.....	27
b. Transparencia y participación	28
c. Proporcionalidad de la aportación	28
3. Modalidades de gestión urbanística vinculadas a las Juntas de Compensación Urbanística ...	28
a. Gestión pública directa.....	28
b. Gestión indirecta: Juntas de Compensación	28
c. Modelos híbridos y cooperativos.....	29
4. Ámbitos de aplicación y usos de las Juntas de Compensación Urbanística.....	29
a. Desarrollo de nuevos barrios residenciales	29
b. Suelo industrial y terciario.....	29
c. Regeneración y rehabilitación urbana	29
5. Ventajas e inconvenientes de las Juntas de Compensación Urbanística	29
a. Beneficios para propietarios y administración	29
b. Riesgos y costes económicos.....	30
c. Obstáculos técnicos y jurídicos	30
6. Herramientas y soportes técnicos para las Juntas de Compensación Urbanística.....	30
a. Sistemas SIG y cartografía digital	30
b. Software de gestión y contabilidad	30
c. Modelos de simulación financiera	30
Capítulo 2: Sistemas comparados de gestión urbanística aplicables a las Juntas de Compensación Urbanística.....	32
1. Europa Occidental.....	32
a. Francia: compensación y agrupaciones inmobiliarias	32
b. Alemania: Grundeigentümergemeinschaft	32
c. Reino Unido: PUD y Community Infrastructure Levy.....	33
2. Europa del Este y Escandinavia	33
a. Polonia y República Checa: reparcelación y compensación	33
b. Suecia y Noruega: planeamiento y gestión por áreas	33
c. Lecciones de cohesión territorial	34
3. América Latina.....	34



a. Brasil: condominio de lotes y asociaciones de propietarios.....	34
b. México: figuras de agrupación y expropiación coordinada.....	34
c. Chile y Perú: sistemas mixtos y financiación colectiva	34
4. Estados Unidos y Canadá.....	35
a. Transferencia de derechos de edificabilidad (TDR)	35
b. Planned Unit Developments (PUD)	35
c. Cooperativas y asociaciones urbanas	35
5. Asia y Oceanía	35
a. Singapur: Urban Redevelopment Authority	35
b. Australia: instrumentos de planeamiento loca	35
c. Japón: reparcelación urbana y fideicomisos.....	36
6. África y Oriente Medio.....	36
a. Modelos emergentes en África subsahariana	36
b. Desafíos en países del Magreb	36
c. Financiación internacional y cooperación multilateral.....	36
PARTE SEGUNDA.....	37
Marco jurídico y normativo internacional de las Juntas de Compensación Urbanística.....	37
Capítulo 3: Normativa comparada y principios de derecho urbanístico sobre las Juntas de Compensación Urbanística.....	37
1. Fuentes del derecho urbanístico.....	37
a. Tratados y convenios internacionales	37
b. Directivas y reglamentos de la Unión Europea	37
c. Normativa de organismos multilaterales (ONU-Hábitat, Banco Mundial)	38
2. Legislación nacional clave relativa a las Juntas de Compensación Urbanística	38
a. España: Ley de Suelo y textos autonómicos.....	38
b. Francia y Alemania: principios de equidad y responsabilidad	38
c. Modelos anglosajones: Common Law y planeamiento	39
3. Reglamentos de ejecución y desarrollo de Juntas de Compensación Urbanística	39
a. Procedimientos de aprobación de proyectos.....	39
b. Publicidad, alegaciones e información pública	39
c. Inscripción en registros oficiales.....	40
4. Derechos y obligaciones de los propietarios en las Juntas de Compensación Urbanística	40
a. Incorporación y adhesión a la Junta	40
b. Aportaciones de terrenos y transmisión fiduciaria	40
c. Responsabilidad por incumplimiento y expropiación.....	40
5. Responsabilidad civil, administrativa y penal de las Juntas de Compensación Urbanística	41
a. Responsabilidad de la Junta	41
b. Responsabilidad de sus órganos de gobierno	41
c. Recursos y vías de impugnación	41
6. Instrumentos de control y supervisión de las Juntas de Compensación Urbanística.....	41
a. Rol de la administración actuante	41
b. Fianzas, avales y garantías de ejecución	42
c. Auditorías técnicas y financieras	43
Capítulo 4: Checklist preliminar de las Juntas de Compensación.....	45



1. Composición de la Junta de compensación	45
2. Constitución y disolución de la Junta de compensación.....	45
3. Responsabilidad de la Junta de compensación	46
4. ¿Cómo alcanza acuerdos la Junta de compensación?	46
a. Adoición de acuerdos.....	46
b. Impugnación de acuerdos	46
5. Estatutos	47
a. Contenido y límites.....	47
b. Órgano urbanístico de tutela	47
6. Órganos de gobierno.....	47
a. Asamblea General	47
b. Consejo Rector	47
c. Presidente, Secretario y Gerente.....	48
7. Bases de Actuación	48
Capítulo 5: Procedimiento de constitución de las Juntas de Compensación Urbanística	49
1. Delimitación de la unidad de ejecución.....	49
a. Criterios de polígono o unidad de actuación.....	49
b. Delimitación geográfica y topográfica.....	49
c. Documentación técnica requerida	50
2. Quórum y participación mínima de propietarios	50
a. Superficie o porcentaje de propietarios	50
b. Representación de la administración	50
c. Exclusiones y supuestos especiales	50
3. Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación Urbanística	51
a. Contenido mínimo de estatutos.....	51
b. Formulación de bases técnicas y económicas	51
c. Aprobación inicial y pública	51
4. Aprobación definitiva y constitución efectiva.....	51
a. Publicación del acuerdo.....	51
b. Otorgamiento de escritura pública	52
c. Inscripción en el registro de entidades colaboradoras	52
5. Plazo y fases del procedimiento de constitución	52
a. Calendario de actuaciones	52
b. Plazos de alegaciones e informes.....	52
c. Notificaciones y recursos	52
6. Documentación y trámites notariales y registrales	53
a. Escrituras de constitución	53
b. Modelos de edictos y certificaciones	53
c. Registro de la propiedad.....	53
Capítulo 6: Órganos de gobierno y administración interna de las Juntas de Compensación Urbanística	54
1. Asamblea General de la Junta de Compensación Urbanística	54
a. Composición y convocatoria.....	54



b. Quórum y adopción de acuerdos	54
c. Actas y certificaciones	54
2. Consejo Rector o Comisión Gestora	55
a. Facultades y responsabilidades	55
b. Periodo de mandato y rotación	55
c. Régimen de sesiones	55
3. Presidencia, Vicepresidencia y Secretaría de la Junta	55
a. Funciones del Presidente	55
b. Competencias del Secretario	55
c. Delegaciones y representatividad	56
4. Gerencia o gestión técnica de la Junta de Compensación Urbanística	56
a. Contratación de empresa urbanizadora	56
b. Seguimiento de obra y control de calidad	56
c. Relaciones con la administración	56
5. Régimen de votaciones y mayorías	56
a. Mayoría simple y cualificada	56
b. Derecho de voto y peso proporcional	57
c. Procedimientos de desempate	57
6. Órganos de apoyo y asesoría	57
a. Comisiones técnicas y consultivas	57
b. Asesoría jurídica y financiera	58
c. Peritos y tasadores	58
PARTE TERCERA	60
Proyecto de compensación y ejecución de las obras en las Juntas de Compensación Urbanística 60	
Capítulo 7: Proyecto de compensación en las Juntas de Compensación Urbanística: contenidos y aprobación	60
1. Memoria descriptiva y fundamentos legales	60
a. Base legal nacional e internacional	60
b. Objetivos y justificación técnica	61
c. Ámbito y alcance del proyecto	61
2. Relación y valoración de fincas aportadas	61
a. Criterios de valoración técnica	61
b. Métodos de tasación de terrenos	61
c. Valoración de derechos reales y servidumbres	62
3. Cesiones obligatorias y reservas al proyecto de compensación	62
a. Suelo para sistemas generales	62
b. Zonas verdes y equipamientos	62
c. Reservas para financiación de urbanización	62
4. Proyecto de repartelación y planos	63
a. Planos de afección y reasignación	63
b. Planos de obra de urbanización	63
c. Croquis de cuotas resultantes	63
5. Cálculo de cargas y beneficios	63
a. Distribución de costes de urbanización	63



b. Mecanismos de derramas y aportaciones.....	63
c. Compensaciones en metálico	64
6. Procedimiento de aprobación y efectos jurídicos	64
a. Aprobación inicial y alegaciones.....	64
b. Aprobación definitiva	64
c. Publicación y ejecutividad	64
Capítulo 8: Ejecución de obras y control de calidad en las Juntas de Compensación Urbanística	65
1. Contratación de obras de urbanización	65
a. Procedimiento de licitación	65
b. Contrato de ejecución y condiciones generales.....	65
c. Pliegos técnicos y cláusulas administrativas.....	66
2. Supervisión técnica y control de costes.....	66
a. Seguimiento de hitos y certificaciones	66
b. Control del importe de derramas.....	66
c. Revisiones y reajustes de presupuesto	67
3. Garantías, avales y fianzas.....	67
a. Tipos de garantías exigibles.....	67
b. Modalidades de aval bancario.....	67
c. Ejecución de la fianza en caso de incumplimiento	67
4. RECEPCIÓN y cesión de infraestructuras	68
a. Acta de RECEPCIÓN provisional.....	68
b. Acta de RECEPCIÓN definitiva	68
c. Cesión al ayuntamiento o administración	68
5. Ejecución simultánea de obra y edificación	68
a. Coordinación con promotores.....	68
b. Depósito de garantías por edificación	68
c. RECEPCIÓN conjunta	69
6. Control de calidad y medioambiental	69
a. Normas de sostenibilidad	69
b. Gestión de residuos y vertidos	69
c. Informes de cumplimiento	69
Capítulo 9: Gestión de riesgos y resolución de conflictos en las Juntas de Compensación Urbanística	70
1. Identificación de riesgos técnicos y financieros	70
a. Riesgos de ejecución y sobrecostes.....	70
b. Riesgos jurídicos y administrativos.....	71
c. Riesgos medioambientales	71
2. Mecanismos de mediación y arbitraje	71
a. Cláusulas de resolución de conflictos	71
b. Procedimientos de mediación	72
c. Arbitraje ad hoc y centros arbitrales	72
3. Vía de apremio y expropiación forzosa en las Juntas de Compensación Urbanística	72
a. Requisitos para incoar expediente de expropiación	72
b. Determinación del justiprecio	72



c. Procedimiento y efectos	72
4. Impugnación de acuerdos y recursos administrativos.....	73
a. Recursos de reposición	73
b. Recurso contencioso-administrativo.....	73
c. Plazos y formalidades	73
5. Responsabilidad patrimonial y seguros.....	73
a. Seguro de responsabilidad civil	73
b. Seguro de caución y de obra	73
c. Indemnizaciones y reclamaciones	74
6. Planes de contingencia y continuidad	74
a. Plan de reacción ante retrasos	74
b. Plan de contingencia económica	74
c. Comunicación a interesados.....	75
PARTE CUARTA.....	76
Finanzas, fiscalidad y contabilidad de las Juntas de Compensación Urbanística 76	
Capítulo 10: Financiación de las Juntas de Compensación Urbanística 76	
1. Fuentes de financiación.....	76
a. Derramas a propietarios.....	76
b. Créditos bancarios y líneas de aval	76
c. Bonos de urbanización y mercados de capital.....	77
2. Plan financiero y modelización	77
a. Flujos de caja proyectados	77
b. Horizonte temporal y VAN/TIR.....	77
c. Escenarios de sensibilidad	77
3. Estructura de costes e inversiones	78
a. Coste de obra civil y urbanización	78
b. Gastos de gestión y honorarios	78
c. Costes de licencias y tributos.....	78
4. Mecanismos de pago y garantías	78
a. Calendario de derramas	78
b. Depósito en cuenta bloqueada	79
c. Avales y fianzas técnicas	79
5. Participación de la banca y entidades financieras.....	79
a. Convenios con bancos locales	79
b. Participación de instituciones multilaterales	79
c. Líneas de crédito específicas	79
6. Informe financiero y transparencia.....	79
a. Memoria económica anual	80
b. Publicación de cuentas	80
c. Auditoría externa	81
Capítulo 11: Fiscalidad internacional de las Juntas de Compensación Urbanística	82
1. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y homólogos.....	82
a. Sujeto pasivo y devengo	82
b. Exenciones y renuncias	82



c. Regímenes especiales de prorrata	82
2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD).....	83
a. Transmisiones fiduciarias	83
b. Documentos notariales	83
c. Tipos y exenciones	83
3. Impuesto sobre Sociedades y fiscalidad de las Juntas	83
a. Sujeto pasivo	83
b. Entidades parcialmente exentas	84
c. Tratamiento de rendimientos	84
4. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)	84
a. Aportación de terrenos por particulares	84
b. Ganancias patrimoniales	84
c. Convenios de doble imposición	84
5. Tributos locales y contribuciones especiales	84
a. Plusvalía municipal (IIVTNU).....	84
b. Tasas por proyectos de urbanización	85
c. Contribuciones por mejoras	85
6. Comparativa de regímenes fiscales.....	85
a. España vs Francia vs Alemania	85
b. América Latina vs Unión Europea	85
c. Asia-Pacífico vs Norteamérica	85
Capítulo 12: Contabilidad de la Junta de Compensación	86
1. Introducción	86
2. La Junta de Compensación como entidad contable	86
3. Aportaciones iniciales	87
a. Aportaciones de los propietarios	87
b. Aportación de la empresa urbanizadora	87
c. Aportación de la Administración	87
4. Gestión urbanística	88
a. Deber de ceder terrenos	88
b. Deber de equidistribuir	88
c. Deber de urbanizar	88
5. Derecho al aprovechamiento urbanístico.....	89
6. Derramas y financiación	89
a Derramas exigidas a los junteros.....	89
b Aportación de la empresa urbanizadora	89
7. Compras y gastos y variación de existencias	89
8. Asiento de cierre o liquidación final.....	90
Capítulo 13: Contabilidad y reporting de las Juntas de Compensación Urbanística	91
1. Normas contables aplicables	91
a. IFRS y GAAP locales	91
b. Plan General Contable	91
c. Tratamiento de aportaciones y cesiones	92



2. Registro de operaciones y asientos	92
a. Aportación fiduciaria de terrenos.....	92
b. Derramas y cobros a propietarios	92
c. Reconocimiento de ingresos y gastos.....	92
3. Informes financieros periódicos.....	93
a. Balance de situación	93
b. Cuenta de pérdidas y ganancias.....	93
c. Memoria explicativa	93
4. Auditoría interna y externa	93
a. Alcance de la auditoría	93
b. Informes de auditoría.....	94
c. Recomendaciones y plan de acción	94
5. Indicadores clave de desempeño (KPIs)	94
a. Cumplimiento de plazos	94
b. Desviaciones presupuestarias	94
c. Sostenibilidad financiera	94
6. Transparencia y comunicación a interesados	95
a. Portal de información pública	95
b. Informes a la administración	95
c. Comunicación a propietarios	95
PARTE QUINTA.	96
Herramientas prácticas para las Juntas de Compensación Urbanística. Checklists y Formularios.96	
Capítulo 14: Checklists operativos para las Juntas de Compensación Urbanística	96
FORMULARIO–CHECKLIST 1.....	96
CHECKLIST DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA.....	96
Sección 1. Documentación inicial	97
Sección 2. Quórum y representación	97
Sección 3. Publicaciones y plazos	97
FORMULARIO–CHECKLIST 2.....	98
CHECKLIST DE APROBACIÓN DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN	98
Sección 1. Contenido mínimo verificado	98
Sección 2. Procedimiento de información pública	98
Sección 3. Aprobación definitiva	98
FORMULARIO–CHECKLIST 3.....	99
CHECKLIST DE PROYECTO DE COMPENSACIÓN.....	99
Sección 1. Contenido técnico	99
Sección 2. Valoración de fincas	99
Sección 3. Cesiones y reservas	100
FORMULARIO–CHECKLIST 4.....	100
CHECKLIST DE CONTRATACIÓN DE OBRAS	100
Sección 1. Licitación y adjudicación	100
Sección 2. Garantías y avales.....	100
Sección 3. Seguimiento de hitos.....	101



FORMULARIO–CHECKLIST 5.....	101
CHECKLIST DE FINANCIACIÓN Y FISCALIDAD	101
Sección 1. Plan financiero.....	101
Sección 2. Obligaciones fiscales	101
Sección 3. Auditoría y reporting	102
FORMULARIO–CHECKLIST 6.....	102
CHECKLIST DE CIERRE Y LIQUIDACIÓN	102
Sección 1. Acta de RECEPCIÓN definitiva	102
Sección 2. Liquidación de cuentas.....	102
Sección 3. Disolución y cancelación registral	103
Capítulo 15: Formularios administrativos y registrales para las Juntas de Compensación Urbanística	104
BLOQUE 1 • FORMULARIOS DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA.....	104
ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA	104
SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS	105
EDICTO OFICIAL DE CONSTITUCIÓN	106
BLOQUE 2 • FORMULARIOS DE ESTATUTOS DE LA JUNTA	106
MODELO-GUÍA DE ESTATUTOS SOCIALES (extracto estructural)	106
CONVOCATORIA DE ASAMBLEA CONSTITUYENTE	107
CERTIFICACIÓN DE ACUERDOS	107
BLOQUE 3 • FORMULARIOS DE BASES DE ACTUACIÓN	108
BASES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS (esqueleto)	108
CRITERIOS DE VALORACIÓN	108
REGLAS DE ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES	108
BLOQUE 4 • FORMULARIOS DE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	108
MEMORIA Y PLANOS — RELACIÓN DE DOCUMENTOS	108
CUADRO DE FINCAS APORTADAS.....	109
CUADRO DE FINCAS RESULTANTES	109
BLOQUE 5 • FORMULARIOS DE RECEPCIÓN Y CESIÓN DE OBRAS	109
ACTA DE RECEPCIÓN PROVISIONAL	109
ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA	109
ESCRITURA DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO	109
BLOQUE 6 • FORMULARIOS DE EXPROPIACIÓN Y VÍA DE APREMIO.....	110
INICIO DE EXPEDIENTE DE EXPROPIACIÓN	110
FICHA DE VALORACIÓN Y JUSTIPRECIO	110
NOTIFICACIÓN DE COBRO POR APREMIO	110
Capítulo 16: Modelos contractuales y acuerdos de ejecución para las Juntas de Compensación Urbanística	111
BLOQUE 1 • CONTRATO TIPO DE OBRA URBANIZADORA	111
MODELO 1A – PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS.....	111
BLOQUE 2 • CONTRATO DE PERMUTA DE SOLARES POR OBRA.....	113
MODELO 2A – CONDICIONES GENERALES	113
BLOQUE 3 • ACUERDO DE ADHESIÓN CON EMPRESA URBANIZADORA.....	113
MODELO 3A – MINUTA DE ADHESIÓN Y REPARTO DE BENEFICIOS	113



BLOQUE 4 • CONVENIO CON ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	114
MODELO 4A – CONVENIO URBANÍSTICO DE CESIÓN Y COMPENSACIÓN	114
BLOQUE 5 • ACUERDO DE FINANCIACIÓN Y AVALES	114
MODELO 5A – CONTRATO DE PRÉSTAMO SINDICADO	114
BLOQUE 6 • PROTOCOLO DE GESTIÓN DE RIESGOS CONTRACTUALES.....	115
MODELO 6A – MATRIZ Y CLÁUSULAS DE CONTINGENCIA	115
Capítulo 17: Plantillas contables, dashboards y fluogramas para las Juntas de Compensación Urbanística	116
1. PLANTILLAS CONTABLES BASADAS EN IFRS/PGC	116
1.a BALANCE DE APERTURA DE LA JUNTA (modelo plano)	116
1.b CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (formato abreviado)	117
2. DASHBOARDS FINANCIEROS PARA LAS JUNTAS	117
2.a KPIs DE TESORERÍA	117
2.b INDICADORES DE OBRA	117
2.c PANEL DE RIESGOS.....	117
3. FLUJOGRAMAS DE PROCEDIMIENTO (formato ASCII)	118
3.a CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA	118
3.b TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN	118
3.c EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRAS.....	118
4. CRONOGRAMAS DE PLAZOS Y HITOS	119
4.a DIAGRAMA DE GANTT (formato texto; semanas)	119
4.b RUTA CRÍTICA (resumen)	119
4.c REVISIÓN DE CONTINGENCIAS.....	119
5. MATRICES DE RIESGOS INTEGRALES	119
5.a IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN	119
5.b MATRIZ PROBABILIDAD–IMPACTO (formato 3x3)	119
5.c PLANES DE MITIGACIÓN	120
6. MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.....	120
6.a CONTROL INTERNO Y AUDITORÍA.....	120
6.b TRANSPARENCIA Y CUMPLIMIENTO.....	121
6.c COMUNICACIÓN CON LOS INTERESADOS.....	121
Anexo: Fluograma resumido de control	122
Capítulo 18: Formularios complementarios de las Juntas de Compensación	123
FORMULARIO INTERNACIONAL A	123
ANUNCIO DE NEGACIÓN DE APROBACIÓN INICIAL.....	123
FORMULARIO INTERNACIONAL B	124
REGISTRO DE PROPIETARIOS.....	124
FORMULARIO INTERNACIONAL C	125
NOTIFICACIÓN DE REQUERIMIENTO DE ADHESIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	125
FORMULARIO INTERNACIONAL D	126
ACTA DE CESIÓN PROVISIONAL DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN	126



FORMULARIO INTERNACIONAL E	128
NOTIFICACIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA	128
FORMULARIO INTERNACIONAL F	129
CERTIFICADO DE LA SECRETARÍA	129
FORMULARIO INTERNACIONAL G	130
CERTIFICADO ACREDITATIVO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN	130
FORMULARIO INTERNACIONAL H	131
ESCRITO DE PRESENTACIÓN DE PROYECTO ANTE LA ADMINISTRACIÓN	131
FORMULARIO INTERNACIONAL I	132
NOTIFICACIÓN DE INICIO DE EJECUCIÓN DE OBRAS	132
FORMULARIO INTERNACIONAL O	134
EXPEDIENTE URBANÍSTICO – CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN	134
FORMULARIO INTERNACIONAL P	136
EXPEDIENTE URBANÍSTICO – BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA	136
FORMULARIO INTERNACIONAL Q	137
ESQUEMA DE EXPEDIENTE – PROYECTO DE COMPENSACIÓN	137
FORMULARIO INTERNACIONAL R	138
CHECKLIST DE PRECAUCIONES PARA REDACCIÓN DE DOCUMENTOS URBANÍSTICOS	138
FORMULARIO INTERNACIONAL S	139
RESOLUCIÓN MUNICIPAL REQUIRIENDO PROYECTOS DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN	139
FORMULARIO INTERNACIONAL T	140
REQUERIMIENTO A PROPIETARIOS PARA CONSTITUIR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN	140
FORMULARIO INTERNACIONAL U	141
ESCRITO DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE ESTATUTOS Y BASES	141
FORMULARIO INTERNACIONAL V	142
ACTA DE TRANSMISIÓN DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA	142
FORMULARIO INTERNACIONAL W	143
PROYECTO DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN	143
FORMULARIO INTERNACIONAL X	146
CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	146
FORMULARIO INTERNACIONAL Y	147
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA	147
FORMULARIO INTERNACIONAL Z	148



CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE TRÁMITES	148
Capítulo 19: Estatutos de la Junta de Compensación.....	149
SECCIÓN 1: DISPOSICIONES GENERALES	149
Artículo 1. Constitución, denominación y régimen legal.....	149
Artículo 2. Ámbito territorial.....	150
Artículo 3. Domicilio	150
Artículo 4. Objeto	150
Artículo 5. Fines (marcar los que procedan)	150
SECCIÓN 2: DURACIÓN Y EJERCICIO ECONÓMICO	151
Artículo 6. Duración.....	151
SECCIÓN 3: ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL.....	151
Artículo 7. Administración actuante (tutela).....	151
SECCIÓN 4: COMPOSICIÓN Y MIEMBROS.....	151
Artículo 8. Integración	151
Artículo 9. Empresas urbanizadoras.....	151
Artículo 10. Titularidades especiales	152
SECCIÓN 5: PATRIMONIO Y CARGAS.....	152
Artículo 11. Afectación de fincas	152
Artículo 12. Cesiones obligatorias	152
SECCIÓN 6: PROCEDIMIENTO DE CONSTITUCIÓN	152
Artículo 13. Convocatoria.....	152
Artículo 14. Constitución	153
Artículo 15. Acta de constitución	153
Artículo 16. Inscripción.....	153
SECCIÓN 7: ÓRGANOS DE GOBIERNO	154
Artículo 17. Asamblea General.....	154
Artículo 18. Consejo Rector (o Junta de Delegados)	154
Artículo 19. Presidente y Vicepresidente	154
Artículo 20. Secretario	155
Artículo 21. Gerente (opcional)	155
SECCIÓN 8: RÉGIMEN ECONÓMICO	155
Artículo 22. Ingresos.....	155
Artículo 23. Gastos	155
Artículo 24. Cuotas y derramas	155
Artículo 25. Contabilidad y auditoría.....	156
SECCIÓN 9: RECURSOS, RESPONSABILIDAD Y DISOLUCIÓN	156
Artículo 26. Recursos administrativos	156
Artículo 27. Responsabilidad	156
Artículo 28. Disolución (marque las causas).....	156
Artículo 29. Liquidación.....	157
Artículo 30. Entidad de Conservación	157
Capítulo 20: Bases de Actuación de la Junta de Compensación	158
BASE 1. ÁMBITO Y APLICACIÓN.....	158
BASE 2. AFECTACIÓN DE LOS TERRENOS.....	158
BASE 3. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN	158
BASE 4. VALORACIÓN DE DERECHO DE SUELO	159



BASE 5. CARGAS Y SERVIDUMBRES	159
BASE 6. VALORACIÓN DE MEJoras E INSTALACIONES	159
BASE 7. INCORPORACIÓN DE PROMOTORES O URBANIZADORES	159
BASE 8. CONTRATACIÓN DE OBRAS	159
BASE 9. VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.....	159
BASE 10. DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.....	159
BASE 11. COSTES DE URBANIZACIÓN	159
BASE 12. APORTACIONES Y CRONOGRAMA DE PAGO	160
BASE 13. OIÓN DE PAGO MEDIANTE CESIÓN DE TERRENO	160
BASE 14. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PÉRDIDAS	160
BASE 15. DERECHO DE EDIFICACIÓN	160
BASE 16. COBRO DE CUOTAS E INCUMPLIMIENTO.....	160
BASE 17. EXPROPIACIÓN DE NO ADHERIDOS.....	160
BASE 18. CONSERVACIÓN Y RECEPCIÓN	160

Capítulo 21: FORMULARIOS Y CHECKLISTS – EXPEDIENTE DE PROYECTO DE COMPENSACIÓN**161**

FORMULARIO -01 MEMORIA DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN	161
FORMULARIO -02 RELACIÓN DE PARCELAS APORTADAS	162
FORMULARIO -03 RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES	162
FORMULARIO -04 INVENTARIO DE CESIONES Y RESERVAS	163
FORMULARIO -05 PARCELAS RESERVADAS PARA FINANCIACIÓN.....	163
FORMULARIO -06 COMPENSACIONES ECONÓMICAS	163
CHECKLIST A PREPARACIÓN DEL PROYECTO	163
FORMULARIO -07 COMUNICACIÓN DE AUDIENCIA A AFECTADOS	164
CHECKLIST B TRÁMITE DE AUDIENCIA	164
FORMULARIO -08 ACTA DE ASAMBLEA – APROBACIÓN DEL PROYECTO	165
CHECKLIST C REMISIÓN AL ÓRGANO COMPETENTE.....	165
FORMULARIO -09 INFORME TÉCNICO – ÓRGANO COMPETENTE	166
CHECKLIST D APROBACIÓN DEFINITIVA.....	166
FORMULARIO -10 NOTIFICACIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA.....	166
CHECKLIST E FORMALIZACIÓN Y REGISTRO	167
FORMULARIO -11 SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL	167
CHECKLIST F CIERRE DEL EXPEDIENTE	168

Capítulo 22: FORMULARIOS Y CHECKLISTS – EXPEDIENTE COMPLETO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN (TRAMITACIÓN MUNICIPAL Y DE JUNTA)**169**

CHK-01 RUTA COMPLETA – PROYECTO DE COMPENSACIÓN	169
EXP-01 ORDEN DE REDACCIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN	170
EXP-02 COMUNICACIÓN DE AUDIENCIA A AFECTADOS	170
EXP-03 REGISTRO DE ALEGACIONES.....	171
INT-01 PLANTILLA – INFORME SOBRE ALEGACIONES.....	171
EXP-04 ACTA DE ASAMBLEA – APROBACIÓN INICIAL (JUNTA)	172
EXP-05 CERTIFICADO DE ACUERDO (SECRETARÍA JUNTA).....	172
EXP-06 ESCRITO DE REMISIÓN AL AYUNTAMIENTO	172
INT-02 PLANTILLA – INFORME TÉCNICO MUNICIPAL	173
INT-03 PLANTILLA – INFORME JURÍDICO MUNICIPAL	173
EXP-07 DECRETO / ACUERDO MUNICIPAL – APROBACIÓN INICIAL	174
EXP-08 ANUNCIO – INFORMACIÓN PÚBLICA (TABLÓN / PRENSA).....	174
EXP-09 NOTIFICACIÓN INDIVIDUAL A TITULARES.....	175
EXP-10 REGISTRO DE ALEGACIONES – TRAMITACIÓN MUNICIPAL	175
INT-04 MATRIZ DE RESOLUCIÓN ALEGACIONES MUNICIPALES	175
EXP-11 ACUERDO MUNICIPAL – APROBACIÓN DEFINITIVA	175



EXP-12 ACUERDO MUNICIPAL – DENEGACIÓN (MODELO)	176
EXP-13 ACTA / ESCRITURA DE FORMALIZACIÓN	176
CHK-02 CIERRE DEL EXPEDIENTE – ETAPA REGISTRAL.....	176
MODELOS COMPLEMENTARIOS – ADHESIONES Y ESTATUTOS.....	176
Capítulo 23: EXPEDIENTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	178
1 CHK-URB-01 APROBACIÓN DEL PROYECTO Y CONTRATACIÓN.....	179
2 FOR-URB-01 CONTRATO DE EJECUCIÓN – CLÁUSULAS CLAVE.....	179
Título: CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	179
3 CHK-URB-02 CONTROL Y DEMOLICIÓN DE OBRAS IRREGULARES.....	180
4 FOR-URB-02 ORDEN MUNICIPAL DE DEMOLICIÓN	180
5 FOR-URB-03 NOTIFICACIÓN A LA JUNTA (DEMOLICIÓN)	181
6 CHK-URB-03 RECEPCIÓN DEFINITIVA POR LA JUNTA	181
7 FOR-URB-04 ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA	181
Capítulo 24: EXPEDIENTE DE CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN	183
1 CHK-CES-01 PREPARACIÓN DE LA CESIÓN DE TERRENOS.....	184
2 FOR-CES-01 PUESTA A DISPOSICIÓN DE TERRENOS.....	184
3 CHK-CES-02 VERIFICACIÓN TÉCNICA MUNICIPAL DE TERRENOS	184
4 FOR-CES-02 ACTA DE TRANSMISIÓN DE TERRENOS.....	185
5 CHK-CES-03 CESIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	185
6 FOR-CES-03 ESCRITO DE CESIÓN DE OBRAS	185
7 CHK-CES-04 INFORME TÉCNICO DE OBRAS	186
8 FOR-CES-04 ACTA DE CESIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	186
9 FOR-CES-05 ACTA DE TRANSMISIÓN FORZOSA (SUPLETORIO)	187
Capítulo 25: EXPEDIENTE DE RECEPCIÓN Y CESIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	188
1 CHK-REC-01 PREPARATIVOS DE RECEPCIÓN POR LA JUNTA.....	189
2 FOR-REC-01 ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRAS (JUNTA)	189
3 FOR-REC-02 COMUNICACIÓN DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.....	190
4 CHK-REC-02 INSPECCIÓN MUNICIPAL PREVIA A LA CESIÓN	190
5 FOR-REC-03 INFORME TÉCNICO MUNICIPAL	190
6 FOR-REC-04 ACTA DE CESIÓN DE OBRAS AL AYUNTAMIENTO	191
7 FOR-REC-05 ACTA DE LIBRAMIENTO Y RECEPCIÓN DEFINITIVA.....	191
8 FOR-REC-06 ACTA DE TRANSMISIÓN FORZOSA (SUPLETORIO).....	192
Capítulo 26: EXPEDIENTE DE TRANSMISIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN .	193
A TERRENOS – CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA.....	194



A-1 CHK-TER-01 PREPARATIVOS (JUNTA)	194
A-2 FOR-TER-01 REQUERIMIENTO ADMINISTRACIÓN → JUNTA.....	194
A-3 FOR-TER-02 ACTA DE CESIÓN VOLUNTARIA DE TERRENOS	194
A-4 FOR-TER-03 ACTA DE TRANSMISIÓN FORZOSA	195
B OBRAS – RECEPCIÓN Y CESIÓN A LA ADMINISTRACIÓN	195
B-1 CHK-OBR-01 RECEPCIÓN PREVIA POR LA JUNTA.....	195
B-2 FOR-OBR-01 ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRAS (JUNTA)	195
B-3 FOR-OBR-02 COMUNICACIÓN DE CESIÓN A LA ADMINISTRACIÓN	196
B-4 CHK-OBR-02 INSPECCIÓN MUNICIPAL	196
B-5 FOR-OBR-03 INFORME TÉCNICO MUNICIPAL.....	196
B-6 FOR-OBR-04 ACTA DE CESIÓN DE OBRAS A LA ADMINISTRACIÓN	197
B-7 FOR-OBR-05 ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA (FIN GARANTÍA)...	197
PARTE SEXTA.	199
Práctica internacional de las Juntas de Compensación Urbanística	199
Capítulo 27: Casos prácticos internacionales de aplicación de las Juntas de Compensación Urbanística	199
1. Europa Occidental: desarrollo residencial en Alemania	199
a. Contexto normativo	199
b. Estructura de la Junta.....	199
c. Resultados y lecciones	200
2. América Latina: regeneración urbana en São Paulo	200
a. Participación público-privada	200
b. Financiación y fiscalidad	200
c. Impacto social y medioambiental.....	200
3. Asia-Pacífico: proyecto mixto en Singapur	201
a. Innovaciones de planificación	201
b. Instrumentos de compensación	201
c. Herramientas digitales empleadas	201
4. Norteamérica: actuación industrial en Canadá.....	201
a. Condiciones de mercado	201
b. Gestión de riesgos	201
c. Modelo financiero	202
5. África y Oriente Medio: experiencia piloto en Marruecos.....	202
a. Marco legal emergente	202
b. Adaptación de la Junta de Compensación.....	202
c. Retos operativos y financieros.....	202
6. Lecciones y buenas prácticas globales para las Juntas de Compensación Urbanística	203
a. Factores de éxito	203
b. Errores frecuentes	203
c. Recomendaciones para nuevos proyectos	203
Capítulo 28: Casos prácticos de aplicación de las Juntas de Compensación Urbanística ...	204
Caso práctico 1. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." La agrupación de pequeñas parcelas para dotaciones básicas	204
Causa del Problema.....	204
Soluciones Propuestas.....	204



1. Constitución de una Junta de Compensación Local	204
2. Contratación de consultoría técnica y jurídica especializada	205
3. Mediación y acuerdos compensatorios entre propietarios	205
4. Plan financiero con derramas proporcionales y garantía bancaria.....	206
Consecuencias Previstas.....	206
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	207
Lecciones Aprendidas	207
Caso práctico 2. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Transformación de un polígono industrial obsoleto en parque tecnológico.....	209
Causa del Problema.....	209
Soluciones Propuestas.....	209
1. Constitución de una Junta de Compensación para rehabilitación industrial.....	209
2. Elaboración de proyecto sectorial de compensación y rehabilitación.....	209
3. Obtención de financiación mixta pública–privada.....	210
4. Plan de gestión y control de obra con participación activa de propietarios.....	210
Consecuencias Previstas.....	211
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	211
Lecciones Aprendidas	211
Caso práctico 3. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Replanteamiento de suelo para vivienda social en entorno periurbano	213
Causa del Problema.....	213
Soluciones Propuestas	213
1. Constitución de una Junta de Compensación Mixta Público-Privada	213
2. Diseño de un Modelo de Compensación Socio-Económica	213
3. Obtención de Subvenciones y Alianzas con Entidades Sociales.....	214
4. Plan de Ejecución y Seguimiento Participativo	214
Consecuencias Previstas.....	214
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	215
Lecciones Aprendidas	215
Caso práctico 4. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Desarrollo de un proyecto mixto turístico y residencial en Singapur	216
Causa del Problema.....	216
Soluciones Propuestas.....	216
1. Constitución de una Joint Venture Pública–Privada y creación de una “Master Entity”	216
2. Redacción de un “Compensation and Redevelopment Plan” con sistema digital de land-swap y blockchain	217
3. Estructura financiera múltiple: bonos verdes, sukuk islámicos y capital riesgo	217
4. Plan de participación ciudadana y coordinación multiactor	218
Consecuencias Previstas.....	218
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	218
Lecciones Aprendidas	219
Caso práctico 5. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Transferencia de derechos de edificabilidad en un distrito industrial de Toronto	220
Causa del Problema.....	220
Soluciones Propuestas.....	220
1. Constitución de una Junta de Compensación Específica para TDR	220
2. Desarrollo de un “TDR Bank” y mercado secundario interno	220
3. Acuerdo con la Administración para cesión parcial y compra directa de TDR.....	221
4. Plan de comunicación y talleres formativos para titulares y promotores	221
Consecuencias Previstas.....	222



Resultados de las Medidas Adoptadas.....	222
Lecciones Aprendidas.....	222

Caso práctico 6. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Regeneración urbana de un barrio periférico de São Paulo224

Causa del Problema.....	224
Soluciones Propuestas.....	224
1. Regularización de la tenencia y constitución de la Junta de Compensación	224
2. Proyecto maestro de reparcelación y cesiones para equipamientos	224
3. Captación de financiación internacional y líneas de crédito locales.....	225
4. Programa de participación comunitaria y capacitación técnica	225
Consecuencias Previstas.....	225
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	226
Lecciones Aprendidas.....	226

Caso práctico 7. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Rehabilitación de un barrio histórico en Praga.....228

Causa del Problema.....	228
Soluciones Propuestas.....	228
1. Constitución de una Junta de Compensación Patrimonial	228
2. Proyecto de compensación y reparcelación adaptada al patrimonio.....	228
3. Financiación combinada UE–Banco Checo–fondos privados.....	229
4. Plan de gestión turística sostenible y mantenimiento patrimonial	229
Consecuencias Previstas.....	230
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	230
Lecciones Aprendidas.....	230

Caso práctico 8. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Implantación piloto en la periferia232

Causa del Problema.....	232
Soluciones Propuestas.....	232
1. Constitución de una Junta de Compensación Pública–Privada de carácter piloto	232
2. Elaboración de un Plan Director de Compensación y Reparcelación con enfoque sostenible	232
3. Captación de financiación mixta internacional y local	233
4. Programa de mediación intercultural y gestión de conflictos	233
Consecuencias Previstas.....	234
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	234
Lecciones Aprendidas.....	235

Caso práctico 9. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Reconversión de terrenos agrícolas en eco-barrio periurbano en Lyon.....236

Causa del Problema.....	236
Soluciones Propuestas.....	236
1. Constitución de la Junta de Compensación y establecimiento de estatutos verdes	236
2. Diseño del Plan Maestro de Compensación y urbanización ecoeficiente.....	237
3. Captación de financiación pública–privada y subvenciones verdes	237
4. Plan de participación ciudadana y comunicación multicanal	238
Consecuencias Previstas.....	238
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	239
Lecciones Aprendidas.....	239

Caso práctico 10. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Desarrollo de un Planned Unit Development (PUD) en un suburbio de Dallas240

Causa del Problema.....	240
Soluciones Propuestas.....	240
1. Constitución de una Joint Board de Compensación PUD.....	240



2. Elaboración de un Master Plan PUD con reparto de densidad y cesiones	240
3. Captación de financiación entre derramas, bonos municipales y subvenciones federales	241
4. Plan de coordinación y comunicación con stakeholders	241
Consecuencias Previstas.....	242
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	242
Lecciones Aprendidas.....	242
Caso práctico 11. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Emisión de Bonos de Urbanización para financiar un macrodesarrollo en las afueras de Madrid	244
Causa del Problema	244
Soluciones Propuestas.....	244
1. Emisión de "Bonos de Urbanización" garantizados por aportaciones futuras	244
2. Plan de derramas escalonadas ligado a hitos de obra	244
3. Cofinanciación con préstamo sindicado y línea ICO	245
4. Creación de un mecanismo de recompra y amortización anticipada	245
Consecuencias Previstas.....	245
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	246
Lecciones Aprendidas.....	246
Caso práctico 12. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Transformación de un antiguo aeropuerto militar en distrito mixto	247
Causa del Problema	247
Soluciones Propuestas.....	247
1. Constitución de una Junta de Compensación Público-Privada bajo figura de "Urban Regeneration Entity"	247
2. Diseño de un "Master Compensation Plan" con reparcelación ecológica	248
3. Financiación híbrida: Green Bonds, private equity y subvenciones estatales	248
4. Plan de gobernanza abierta y participación ciudadana	249
Consecuencias Previstas.....	249
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	249
Lecciones Aprendidas.....	250
Caso práctico 13. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Implantación de dashboards financieros y fluogramas operativos	251
Causa del Problema	251
Soluciones Propuestas.....	251
1. Desarrollo y despliegue de un Dashboard Financiero Interactivo	251
2. Creación de un Fluograma Operativo Digitalizado.....	251
3. Implementación de Informes Automatizados de Gestión Mensual.....	252
4. Programa de Capacitación Continua y Manual de Buenas Prácticas	252
Consecuencias Previstas.....	253
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	253
Lecciones Aprendidas.....	253
Caso práctico 14. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Contrato de permuta de solares por obra de urbanización en desarrollo vacacional	255
Causa del Problema	255
Soluciones Propuestas.....	255
1. Contrato de permuta de solares por obra de urbanización.....	255
2. Contrato de obra urbanizadora con cláusulas de penalidad y garantía.....	255
3. Convenio con Ayuntamiento para cesiones y avales municipales	256
4. Protocolo de gestión de riesgos contractuales	256
Consecuencias Previstas.....	257
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	257



Lecciones Aprendidas	257
Caso práctico 15. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Implantación de plantillas contables IFRS/PGC, dashboards financieros y fluogramas en la Junta del Sector	259
Causa del Problema	259
Soluciones Propuestas	259
1. Desarrollo de plantillas contables duales IFRS/PGC	259
2. Implantación de un Dashboard Financiero Avanzado	260
3. Digitalización de Fluogramas de Procesos Contables y Administrativos	260
4. Programa de Formación Continua y Manual de Procedimientos	260
Consecuencias Previstas	261
Resultados de las Medidas Adoptadas	261
Lecciones Aprendidas	261
Caso práctico 16. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Desarrollo de un proyecto residencial sostenible en las afueras	263
Causa del Problema	263
Soluciones Propuestas	263
1. Constitución de la Junta de Compensación "Dachau Süd"	263
2. Proyecto de compensación ecológica y reparcelación	263
3. Captación de financiación con subvenciones KfW y préstamos bancarios	264
4. Plan de participación ciudadana y comunicación multicanal	264
Consecuencias Previstas	265
Resultados de las Medidas Adoptadas	265
Lecciones Aprendidas	265
Caso práctico 17. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Reconversión de las antiguas dársenas portuarias en distrito creativo y logístico	266
Causa del Problema	266
Soluciones Propuestas	266
1. Constitución de la Junta de Compensación "Port District Rotterdam"	266
2. Proyecto Maestro de Compensación y Reparcelación Multimodal	267
3. Financiación Mixta: Subvenciones URBACT, préstamos verdes y private equity	267
4. Plan de Comunicación y Gobernanza Cultural	267
Consecuencias Previstas	268
Resultados de las Medidas Adoptadas	268
Lecciones Aprendidas	269
Caso práctico 18. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Desarrollo de un barrio innovador en Varsovia mediante transferencia de derechos de edificabilidad	270
Causa del Problema	270
Soluciones Propuestas	270
1. Constitución de una Junta de Compensación Especializada	270
2. Banco de Derechos de Edificabilidad (DDE) y mercado interno	270
3. Plan Maestro de Reparcelación y Corredor Verde	271
4. Financiación mixta con fondos UE, préstamo sindicado y derramas ligadas	271
Consecuencias Previstas	271
Resultados de las Medidas Adoptadas	272
Lecciones Aprendidas	272
Caso práctico 19. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Regeneración de un barrio mediante Planned Unit Development (PUD)	273
Causa del Problema	273
Soluciones Propuestas	273
1. Constitución de la "Delray PUD Authority"	273



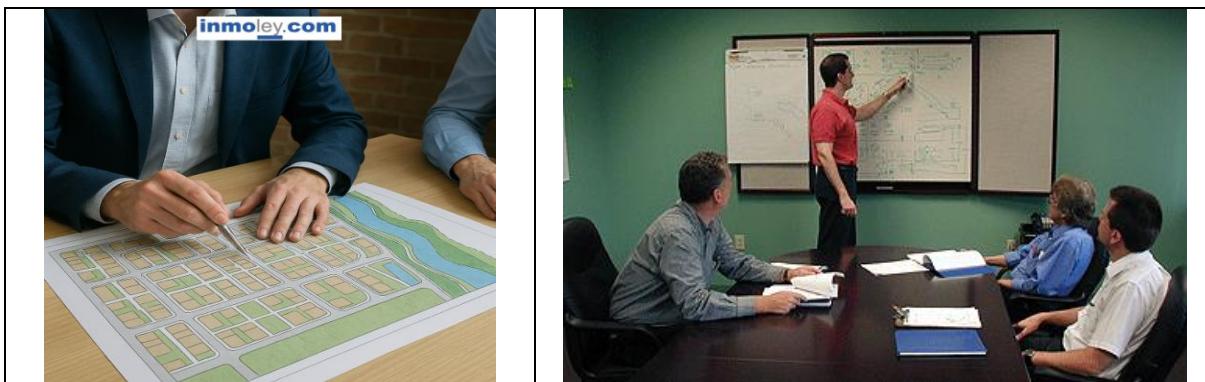
2. Master Plan PUD con zonificación por “tiles”	273
3. Financiación mixta: HUD Grants, “muni bonds” y derramas privadas.....	274
4. Plan de saneamiento de títulos y mediación comunitaria.....	274
Consecuencias Previstas.....	274
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	275
Lecciones Aprendidas.....	275
Caso práctico 20. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Integración de una smart city periurbana mediante gestión compartida.....	276
Causa del Problema.....	276
Soluciones Propuestas.....	276
1. Constitución de una Joint Venture de Compensación Smart City	276
2. Proyecto Maestro y Reparcelación Digital de Alta Tecnología	277
3. Financiación Mixta Internacional y Bonos Verdes	277
4. Plan de Implementación y Gobernanza de Servicios Inteligentes	278
Consecuencias Previstas.....	278
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	278
Lecciones Aprendidas.....	279
Caso práctico 20. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." La regeneración del antiguo complejo industrial de Tlatelolco en Ciudad de México.....	280
Causa del Problema.....	280
Soluciones Propuestas.....	280
1. Constitución de la Junta de Compensación “Tlatelolco Cultural”.....	280
2. Elaboración de un Plan Maestro de Compensación y Reparcelación Mixto	281
3. Captación de financiación mixta: FONATUR, CONAVI y capital privado	281
4. Plan de gestión cultural y mantenimiento comunitario	282
Consecuencias Previstas.....	282
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	282
Lecciones Aprendidas.....	283
Caso práctico 21. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." La formalización de tenencias y regeneración de un barrio informal.....	284
Causa del Problema.....	284
Soluciones Propuestas.....	284
1. Constitución de la Junta Mixta Público-Privada-Comunitaria.....	284
2. Proyecto Maestro de Compensación y Reparcelación Participativa	284
3. Captación de financiación internacional y microcréditos	285
4. Programa de titulación y empoderamiento comunitario	285
Consecuencias Previstas.....	285
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	286
Lecciones Aprendidas.....	286
Caso práctico 22. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Creación de un distrito tecnológico sostenible.....	287
Causa del Problema.....	287
Soluciones Propuestas.....	287
1. Constitución de la Junta de Compensación Mixta “Bangalore Tech Park”	287
2. Proyecto de Compensación y Reparcelación Digitalizada.....	288
3. Captación de Financiación Mixta	288
4. Plan de Gobernanza Tecnológica y Sostenibilidad	289
Consecuencias Previstas.....	289
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	289
Lecciones Aprendidas.....	290



Caso práctico 23. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Transformación del Frente Marítimo	291
Causa del Problema	291
Soluciones Propuestas	291
1. Constitución de la Junta de Compensación "Yeda Waterfront"	291
2. Proyecto Maestro y Reparcelación Sostenible	291
3. Financiación Mixta con Sukuk Islámicos y subvenciones gubernamentales.....	292
4. Plan de Gestión Turística y Operación Conjunta.....	292
Consecuencias Previstas	292
Resultados de las Medidas Adoptadas	292
Lecciones Aprendidas	293
Caso práctico 24. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Reconversión de terrenos mineros en distrito cultural	294
Causa del Problema	294
Soluciones Propuestas	294
1. Constitución de la Junta de Compensación "Goldfields Cultural Hub"	294
2. Proyecto Maestro de Saneamiento y Reparcelación	294
3. Financiación Mixta y Subvenciones Internacionales	295
4. Plan de Uso Cultural y Participación Comunitaria	295
Consecuencias Previstas	295
Resultados de las Medidas Adoptadas	295
Lecciones Aprendidas	296
Caso práctico 25. "JUNTAS DE COMPENSACIÓN URBANÍSTICA." Reconversión de un ex-aeropuerto en distrito mixto resiliente en Milán.....	297
Causa del Problema	297
Soluciones Propuestas	297
1. Constitución de la "Junta Linate Resiliente"	297
2. Plan Maestro de Reparcelación y Resiliencia	297
3. Financiación con Fondos NextGenerationEU, Green Bonds y préstamos blandos	298
4. Plan de Gobernanza de Resiliencia y Participación Ciudadana	298
Consecuencias Previstas	298
Resultados de las Medidas Adoptadas	298
Lecciones Aprendidas	299



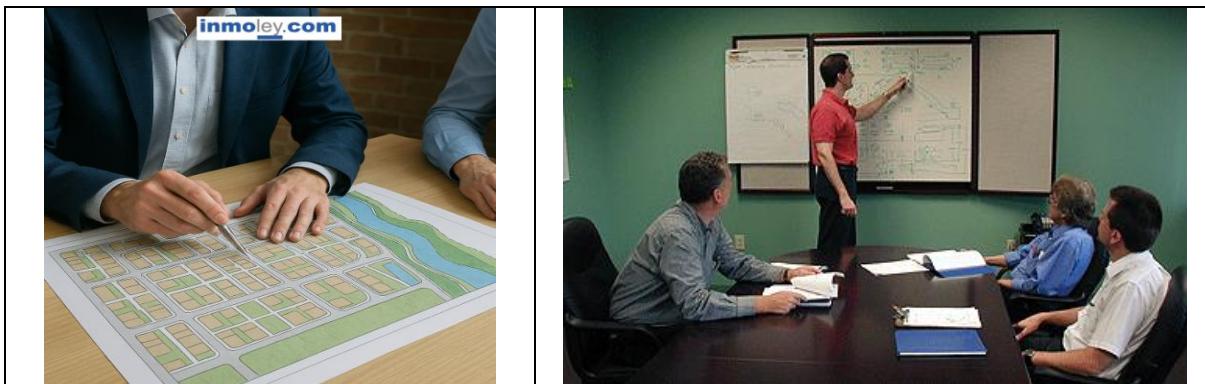
¿QUÉ APRENDERÁ?



- Comprender los fundamentos y la evolución histórica de las juntas de compensación urbanística
- Identificar los principios de equidad, transparencia y proporcionalidad en la compensación
- Diferenciar las modalidades de gestión urbanística y sus ámbitos de aplicación
- Analizar el marco jurídico nacional e internacional que regula las juntas de compensación
- Conocer el procedimiento de constitución y los estatutos de la junta
- Gestionar los órganos de gobierno y la administración interna de la junta
- Elaborar proyectos de compensación y reparcelación de fincas
- Planificar y controlar la ejecución de las obras de urbanización
- Evaluar riesgos técnicos, financieros y medioambientales y resolver conflictos
- Diseñar el plan financiero, la fiscalidad y la contabilidad de la junta
- Utilizar herramientas prácticas, checklists y formularios operativos
- Aplicar casos prácticos internacionales y adaptar buenas prácticas a su contexto



Introducción.



En el complejo escenario del desarrollo urbano, las Juntas de Compensación se sitúan como la herramienta esencial para articular intereses, optimizar recursos y garantizar la viabilidad de grandes actuaciones territoriales. Dominar su funcionamiento no es solo un requisito legal, sino la clave para liderar proyectos integrales que integren equidad, sostenibilidad y calidad de vida.

En esta guía práctica descubrirás cómo:

- Comprender a fondo la lógica de equidad entre cargas y beneficios, asegurando que cada propietario obtenga su parte justa y que la actuación avance con transparencia.
- Diseñar estatutos y bases de actuación robustos, capaces de anticipar riesgos y prever mecanismos de gobernanza que faciliten la toma de decisiones y la resolución de conflictos.
- Planificar con precisión el proyecto de compensación y la reparcelación, valorando terrenos, definiendo cesiones obligatorias y calculando derramas para financiar la urbanización sin sorpresas económicas.
- Estructurar órganos de gobierno eficaces—Asamblea, Consejo Rector, Presidencia y Gerencia—para que la Junta pueda coordinar obras, supervisar contratos y rendir cuentas con total solvencia.
- Implementar controles financieros y contables alineados con estándares internacionales, elaborando flujos de caja, dashboards y auditorías que refuercen la confianza de inversores y administraciones.
- Afrontar la ejecución de obras y la recepción de infraestructuras con un enfoque técnico-jurídico riguroso, garantizando que cada fase cumpla plazos, costes y criterios de calidad.

Adentrarte en el universo de las Juntas de Compensación supone elevar tu perfil profesional: no solo dominarás un instrumento clave del urbanismo, sino que



podrás impulsar proyectos más justos, eficientes y sostenibles—y convertirte en referente de excelencia en el sector.

