



CURSO/GUÍA PRÁCTICA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	20
Introducción.	21
PARTE PRIMERA.	23
Fundamentos de la reparcelación urbanística.....	23
Capítulo 1: Conceptos, objetivos y alcance de la reparcelación urbanística	23
1. Naturaleza jurídica y urbanística	23
a. Finalidad redistributiva.....	24
b. Principio de igualdad	24
c. Enfoque de sostenibilidad	25
2. Principios rectores internacionales de la reparcelación urbanística.....	25
a. Equidad y proporcionalidad.....	25
b. Transparencia y participación	26
c. Eficiencia económica	26
3. Tipologías comparadas de reparcelación urbanística.....	26
a. Reparcelación clásica.....	26
b. Land pooling / readjustment.....	27
c. Instrumentos híbridos	27
4. Ámbitos y unidades de gestión para la reparcelación urbanística	27
a. Polígonos y unidades de actuación	27
b. Unidades de ejecución	28
c. Áreas discontinuas	28
5. Sujetos intervenientes en la reparcelación urbanística.....	28
a. Administración pública	28
b. Propietarios y juntas de compensación	29
c. Agentes urbanizadores	29
6. Marco de buenas prácticas y estándares en reparcelación urbanística.....	29
a. ONU-Hábitat	29
b. Unión Europea.....	29
c. Banco Mundial.....	30
Capítulo 2: La reparcelación. Preguntas y respuestas.....	31
1. Reparcelación como agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación.....	31
¿Qué entendemos por reparcelación y cuáles son sus objetivos fundamentales en la gestión urbanística?.....	31
2. Unidad reparcelable.....	32
¿Cómo se delimita la unidad reparcelable y qué criterios definen su extensión y continuidad?	32
3. La exigencia de un planeamiento previo	33
¿Por qué es imprescindible contar con un instrumento de planeamiento antes de ejecutar la reparcelación?	33
4. El proyecto de reparcelación	33
¿Qué documentación integra el proyecto de reparcelación y cuáles son sus componentes esenciales? ...	33



5. Contenido: derechos y fincas resultantes	34
¿Cómo se definen los derechos de los afectados y cómo se especifican las parcelas resultantes?	34
6. Tramitación de los proyectos de reparcelación	35
¿Cuáles son las fases principales del procedimiento de aprobación de un proyecto de reparcelación?	35
7. Declaración de innecesidad de la reparcelación	36
¿En qué supuestos puede prescindirse de la reparcelación y cuáles son sus consecuencias?	36
PARTE SEGUNDA.....	37
Marcos jurídicos comparados de la reparcelación urbanística	37
Capítulo 3: Modelos europeos de reparcelación urbanística.....	37
1. Francia.....	37
a. Code de l'Urbanisme	37
b. Secteurs à plan masse	38
c. Garantías registrales	38
2. Alemania	38
a. Baugesetzbuch.....	38
b. Convenios urbanísticos.....	39
c. Financiación solidaria	39
3. Italia.....	39
a. Programmi Integrati d'Intervento	39
b. Consorzi di urbanizzazione	40
c. Catastro único.....	40
4. Reino Unido.....	40
a. Land Readjustment.....	40
b. Section 106 & CIL.....	40
c. Land Registry	41
5. Países Bajos	41
a. Omgevingswet.....	41
b. Fondos de suelo	41
c. Gestión municipal	41
6. Síntesis comparativa de reparcelación urbanística	42
a. Coincidencias normativas	42
b. Diferencias procedimentales	42
c. Lecciones transferibles	42
Capítulo 4: Modelos americanos y latinoamericanos de reparcelación urbanística.....	43
1. Estados Unidos	43
a. Planned Unit Development	43
b. Transferable Development Rights	44
c. Infraestructuras compartidas	44
2. Canadá	44
a. Land pooling en Alberta	45
b. Planificación regional	45
c. Protección agrícola	45
3. México	45



a. Ley de Asentamientos Humanos	46
b. Programas parciales	46
c. Núcleos ejidales	46
4. Chile	47
a. Cesión de derecho a construir	47
b. Participación local	47
c. Ajuste de plusvalías	47
5. Brasil	48
a. Estatuto da Cidade	48
b. Operações Urbanas Consorciadas	48
c. Bonos onerosos	48
6. Comparativa regional de reparcelación urbanística	49
a. Ámbitos de aplicación	49
b. Costes y plazos	49
c. Resultados medibles	49
PARTE TERCERA.	50
Procesos técnicos y procedimentales de la reparcelación urbanística	
<i>Capítulo 5: Proyecto técnico de reparcelación urbanística.....</i>	50
1. Memoria y justificación.....	50
a. Marco legal	50
b. Coherencia con planeamiento	50
c. Objetivos operativos	51
2. Inventario de bienes y derechos	51
a. Datos registrales	51
b. Información catastral	51
c. Titularidades dudosas	51
3. Planimetría y cartografía	51
a. Situación y topografía.....	52
b. Parcelario actual.....	52
c. Superposición propuesta	52
4. Cálculo de aprovechamientos.....	52
a. Coeficientes de participación	52
b. Excesos y defectos.....	52
c. Ajustes finales	52
5. Valoraciones urbanísticas.....	53
a. Métodos de tasación	53
b. Indemnizaciones.....	53
c. Actualización monetaria	53
6. Cuenta de liquidación	53
a. Gastos urbanísticos	53
b. Saldos compensatorios.....	54
c. Garantías de pago	54
<i>Capítulo 6: Tramitación administrativa de la reparcelación urbanística</i>	55
1. Iniciación del expediente.....	55



a. De oficio.....	55
b. A instancia privada	55
c. Comunicación formal.....	55
2. Información pública	56
a. Edictos y anuncios	56
b. Recepción de alegaciones	56
c. Resoluciones motivadas	56
3. Informes técnico-jurídicos	56
a. Legalidad.....	56
b. Viabilidad económica	56
c. Propuestas de subsanación	57
4. Aprobación inicial	57
a. Condicionantes comunes	57
b. Plazo de corrección	57
c. Suspensión de licencias	57
5. Aprobación definitiva.....	57
a. Publicación oficial	57
b. Efectos jurídicos	57
c. Entrada en vigor.....	58
6. Inscripción registral.....	58
a. Certificación administrativa.....	58
b. Procedimiento registral	58
c. Publicidad formal.....	58
PARTE CUARTA.....	59
Gestión económica y financiera de la reparcelación urbanística	59
Capítulo 7: Valoración de suelo, edificaciones y derechos	59
1. Bases IVS aplicadas a la reparcelación urbanística	59
a. Principios generales.....	59
b. Ajustes por riesgo	59
c. Índices de mercado.....	60
2. Valor del suelo	60
a. Suelo bruto	60
b. Suelo neto urbanizado	60
c. Método residual	60
3. Valor de edificaciones e instalaciones	61
a. Coste de reposición	61
b. Depreciación.....	61
c. Demoliciones	61
4. Indemnizaciones y cargas	61
a. Derechos reales	61
b. Ocupaciones temporales.....	61
c. Servidumbres.....	62
5. Distribución de gastos de urbanización	62
a. Coeficientes de reparto	62
b. Cuotas urbanísticas	62



c. Bonos de infraestructura	62
6. Garantías y financiación	62
a. Avales bancarios	62
b. Seguros de caución	62
c. Fondos de provisión	63
PARTE QUINTA.	64
Gobernanza y participación en la reparcelación urbanística	64
<i>Capítulo 8: Estructuras de gobernanza para la reparcelación urbanística</i>	<i>64</i>
1. Administración multinivel	64
a. Competencias estatales.....	64
b. Ámbito municipal	64
c. Entidades supralocales	65
2. Juntas de compensación	65
a. Constitución.....	65
b. Estatutos.....	65
c. Régimen económico	65
3. Agentes urbanizadores.....	66
a. Solvencia técnica	66
b. Contratos de gestión	66
c. Responsabilidades	66
4. Mecanismos de control	66
a. Auditorías	67
b. Fiscalización externa	67
c. Órganos consultivos.....	67
5. Resolución de conflictos.....	67
a. Mediación.....	67
b. Arbitraje	67
c. Vía contenciosa	67
6. Cooperación internacional	68
a. Redes de ciudades	68
b. Proyectos financiados	68
c. Buenas prácticas	68
<i>Capítulo 9: Participación ciudadana en la reparcelación urbanística</i>	<i>69</i>
1. Estrategias de información pública	69
a. Portales web	69
b. Material divulgativo	69
c. Reuniones abiertas	70
2. Consulta y deliberación social	70
a. Encuestas.....	70
b. Talleres participativos	71
c. Foros virtuales	71
3. Gestión de alegaciones.....	71
a. Registro de observaciones.....	71
b. Matriz de respuesta.....	71
c. Transparencia documental	72



4. Inclusión social y accesibilidad.....	72
a. Accesibilidad universal	72
b. Traducción a idiomas locales.....	72
c. Facilitación cultural.....	72
5. Indicadores de participación efectiva.....	73
a. Tasas de asistencia	73
b. Índice de satisfacción	73
c. Calidad deliberativa	73
6. Seguimiento post-proyecto	73
a. Evaluación de impacto.....	73
b. Memorias anuales	73
c. Mejora continua	74
PARTE SEXTA.	75
Innovación y seguimiento de la reparcelación urbanística..... 75	
Capítulo 10: Innovación y tendencias futuras en la reparcelación urbanística 75	
1. Digitalización integral.....	75
a. Gémeos digitales	75
b. Blockchain registral	76
c. Tramitación electrónica	76
2. Cambio climático y resiliencia urbana	76
a. Soluciones basadas en la naturaleza	76
b. Adaptación normativa	77
c. Gestión de riesgos	77
3. Financiación verde de proyectos de reparcelación	77
a. Bonos sostenibles	77
b. Tasas ambientales	77
c. Créditos de carbono	78
4. Inteligencia artificial aplicada	78
a. Modelos predictivos	78
b. Detección de anomalías	78
c. Optimización de diseños.....	79
5. Indicadores y control de calidad	79
a. KPI de proceso	79
b. KPI socioeconómicos	79
c. KPI medioambientales	79
6. Cooperación global en reparcelación urbanística	80
a. Alianzas multilaterales.....	80
b. Fondos internacionales	80
c. Transferencia de conocimiento	80
PARTE SÉPTIMA.	81
Herramientas de reparcelación urbanística 81	
Capítulo 11: Formularios internacionales de reparcelación urbanística 81	
1. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	81



a. SOLICITUD-TIPO DE DELIMITACIÓN	81
b. CHECKLIST PLANO-MODELO DE DELIMITACIÓN	82
c. DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL PROMOTOR.....	83
2. PROYECTO DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA	83
a. ÍNDICE DE MEMORIA (CHECKLIST DE CONTENIDO)	83
b. FORMULARIO “RELACIÓN DE FINCAS PREVIAS”	84
c. LISTA DE PLANOS REQUERIDOS (marque <input checked="" type="checkbox"/>)	84
3. CONVENIOS PÚBLICO-PRIVADOS DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA	84
a. PLANTILLA DE CLÁUSULAS ESENCIALES	84
b. FORMULARIO DE GARANTÍAS	85
c. MATRIZ DE CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y EFECTOS	85
4. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....	86
a. TABLA DE COSTES	86
b. REPARTO DE CUOTAS ENTRE PROPIETARIOS	86
c. CALENDARIO DE PAGOS.....	86
5. CERTIFICACIÓN PARA INSCRIPCIÓN REGISTRAL.....	87
a. DATOS OBLIGATORIOS	87
b. LISTADO DE ANEXOS GRÁFICOS	87
c. NOTA DE AFECCIÓN REGISTRAL (modelo abreviado)	87
6. ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRAS URBANÍSTICAS.....	87
a. LISTA DE VERIFICACIONES TÉCNICAS (marque <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/>).....	87
b. CUADRO DE FIRMAS	88
c. GARANTÍAS POST-RECEPCIÓN	88
Capítulo 12: Checklists operativas de repartelación urbanística.....	89
1. INICIO DE EXPEDIENTE	89
a. CHECKLIST “DOCUMENTACIÓN MÍNIMA”	89
b. CHECKLIST “PLAZOS CLAVE”	90
c. CHECKLIST “VERIFICACIÓN LEGAL”	90
2. ELABORACIÓN DEL PROYECTO.....	90
a. CHECKLIST “REVISIÓN DE MEMORIA”	90
b. CHECKLIST “PLANOS OBLIGATORIOS”	91
c. CHECKLIST “INVENTARIO DE DERECHOS”	91
3. INFORMACIÓN PÚBLICA.....	91
a. CHECKLIST “CONTENIDO DE ANUNCIOS”	91
b. CHECKLIST “REGISTRO DE ALEGACIONES”	92
c. CHECKLIST “RESPUESTAS TIPO”	92
4. APROBACIÓN DEFINITIVA.....	92
a. CHECKLIST “DOCUMENTOS A PUBLICAR”	92
b. CHECKLIST “COMUNICACIONES REGISTRALES”	92
c. CHECKLIST “ARCHIVOS FINALES”	93
5. EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN	93
a. CHECKLIST “SEGUIMIENTO DE OBRAS”	93
b. CHECKLIST “CONTROL PRESUPUESTARIO”	93
c. CHECKLIST “GESTIÓN DE INCIDENCIAS”	93
6. CIERRE Y ARCHIVO DE LA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.....	94
a. CHECKLIST “DEPÓSITO DE PLANOS”	94



b. CHECKLIST "INFORME DE CIERRE"	94
c. CHECKLIST "LECCIONES APRENDIDAS"	94

Capítulo 13: Plantillas y modelos de documentos para la reparcelación urbanística 95

1. ESTATUTOS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.....	95
a. ÓRGANOS DE GOBIERNO.....	95
ARTÍCULO 1. ASAMBLEA GENERAL	95
ARTÍCULO 2. JUNTA DIRECTIVA.....	96
ARTÍCULO 3. COMISIÓN ECONÓMICA	96
b. DERECHOS Y DEBERES DE LOS MIEMBROS	96
ARTÍCULO 4. DERECHOS.....	96
ARTÍCULO 5. DEBERES.....	96
c. RÉGIMEN ECONÓMICO.....	96
ARTÍCULO 6. PRESUPUESTOS Y CUOTAS	96
ARTÍCULO 7. TESORERÍA	96
ARTÍCULO 8. GARANTÍAS	96
2. BASES DE ACTUACIÓN (MODELO).....	97
a. OBJETO Y ALCANCE.....	97
b. CRONOGRAMA (AÑADA FECHAS)	97
c. SISTEMAS DE EJECUCIÓN.....	97
3. CONTRATO DE AGENTE URBANIZADOR (PLANTILLA RESUMEN).....	98
a. ALCANCE DE SERVICIOS	98
b. METODOLOGÍA DE PAGO	98
c. GARANTÍAS	98
4. MODELO DE TASACIÓN	98
a. FICHA DE INMUEBLE	98
b. VALOR RESIDUAL (RESUMEN)	99
c. AJUSTES CORRECTORES	99
5. CONVENIO DE FINANCIACIÓN BANCARIA	99
a. CONDICIONES	99
b. GARANTÍAS REALES	100
c. DESEMBOLSOS.....	100
6. INFORME DE IMPACTO SOCIAL (PLANTILLA)	100
a. INDICADORES CLAVE	100
b. RESULTADOS (EJEMPLO DE REDACCIÓN)	100
c. RECOMENDACIONES.....	101

Capítulo 14: Herramientas digitales y cuadros de mando para la reparcelación urbanística 102

1. SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (SIG).....	102
a. CHECKLIST "INTEGRACIÓN CATASTRAL"	102
b. CHECKLIST "MODELADO 3-D"	103
c. CHECKLIST "ANÁLISIS DE ACCESIBILIDAD"	103
2. PLATAFORMAS COLABORATIVAS.....	103
a. PLANTILLA "REPOSITORIO DOCUMENTAL"	103
b. ESPECIFICACIÓN "CONTROL DE VERSIONES"	103
c. FLUJOGRAMA "FIRMA ELECTRÓNICA"	104
3. SOFTWARE DE VALORACIÓN MASIVA.....	104
a. CHECKLIST "BASES DE DATOS COMPARABLES"	104



b. PROTOCOLO “MODELOS ESTADÍSTICOS”	104
c. CHECKLIST “VERIFICACIÓN DE RESULTADOS”	104
4. SIMULADORES DE CASH-FLOW URBANÍSTICO	105
a. PLANTILLA “ENTRADAS DE COSTES”	105
b. TABLA “PROYECCIONES DE INGRESOS”	105
c. CHECKLIST “ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD”	105
5. SISTEMAS DE SEGUIMIENTO DE OBRAS	106
a. MÓDULO “CERTIFICACIONES EN LÍNEA” — DATOS REQUERIDOS	106
b. CHECKLIST “FOTOREGISTROS”	106
c. CONFIGURACIÓN “ALERTAS DE HITOS”	106
6. CUADROS DE MANDO INTEGRADOS	106
a. LISTA “KPI DE PROCESO”	106
b. CHECKLIST “VISUALIZACIÓN DE DATOS”	107
c. PLANTILLA “INFORMES AUTOMÁTICOS”	107
Capítulo 15: Banco de indicadores y métricas de reparcelación urbanística.....	108
1. KPI DE EFICIENCIA ADMINISTRATIVA	109
a. TABLA “TIEMPOS MEDIOS”	109
b. TABLA “COSTE POR HECTÁREA”	109
c. TABLA “RATIO DE ALEGACIONES”	109
2. KPI SOCIOECONÓMICOS.....	110
a. TABLA “VALOR POST-REPARCELACIÓN”	110
b. TABLA “ACCESO A VIVIENDA”	110
c. TABLA “EMPLEO GENERADO”	110
3. KPI MEDIOAMBIENTALES	111
a. TABLA “SUPERFICIE VERDE”	111
b. TABLA “CONECTIVIDAD PEATONAL”	111
c. TABLA “HUELLA DE CARBONO”	111
4. INDICADORES FINANCIEROS.....	111
a. TABLA “RETORNO SOBRE INVERSIÓN”	111
b. TABLA “FLUJO DE CAJA”	112
c. TABLA “RIESGO DE IMPAGO”	112
5. INDICADORES DE PARTICIPACIÓN.....	112
a. TABLA “TASA DE ASISTENCIA”	112
b. TABLA “ÍNDICE DE SATISFACCIÓN”	112
c. TABLA “INCLUSIÓN DE COLECTIVOS”	113
6. METODOLOGÍA DE ACTUALIZACIÓN	113
a. FUENTES DE DATOS	113
b. PERIODICIDAD	113
c. REVISIÓN CONTINUA	113
Capítulo 16: PROYECTO DE REPARCELACIÓN	114
DOCUMENTO 1 · MEMORIA	114
DOCUMENTO 2 · FINCAS APORTADAS	115
DOCUMENTO 3 · FINCAS RESULTANTES.....	115
DOCUMENTO 4 · PLANOS / INFORMACIÓN GRÁFICA	116
DOCUMENTOS ANEXOS	116
Capítulo 17: FORMULARIOS BÁSICOS DE REPARCELACIÓN	119



A. CUADRO DE FINCAS APORTADAS.....	119
B. CUADRO DE PROPIETARIOS (orden alfabético)	119
C. CUADRO DE PARCELAS RESULTANTES	119
D. CUADRO DE DERECHOS Y COEFICIENTES	119
E. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	120
F. MODELO DE DESCRIPCIÓN DE FINCA APORTADA	120
G. MODELO DE DESCRIPCIÓN DE FINCA RESULTANTE	120
H. PLANTILLA DE CERTIFICADOS / INFORMES	120

Capítulo 18: MEMORIA DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....122

0. PORTADA	122
1. CONTEXTO PREVIO	123
2. MARCO NORMATIVO GENÉRICO	123
3. DOCUMENTOS DEL PROYECTO.....	123
4. CONCEPTO Y OBJETIVOS DE LA REPARCELACIÓN	124
5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE	124
6. CRITERIOS PARA DETERMINAR LA TITULARIDAD DE LAS FINCAS.....	124
7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS A INDEMNIZAR	125
8. FINCAS APORTADAS (LISTADO)	125
9. CRITERIOS PARA CUANTIFICAR DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	125
10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES	125
11. PARCELAS RESULTANTES	126
12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES ESPECIALES.....	126
13. CARGAS Y GASTOS A LOS TITULARES	126
14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	126
15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN.....	126
16. FIRMAS Y RESPONSABLES.....	127
ANEXOS (REFERENCIA, NO ADJUNTOS)	127

Capítulo 19: MODELO DE “MODIFICACIÓN DE CRITERIOS DE VALORACIÓN Y CUOTAS” ...128

0. PORTADA	128
1. MEMORIA EXPOSITIVA	129
2. CUADRO RESUMEN DE COSTES ACTUALIZADOS (formato €).....	129
3. PRINCIPIOS DE IMPUTACIÓN Y LIQUIDACIÓN	130
4. REGLAS DE REPARTO Y AJUSTE DE CUOTAS	130
5. DOCUMENTACIÓN ANEXA.....	130
6. FIRMA Y CERTIFICACIÓN.....	130

Capítulo 20: FORMULARIOS Y PLANTILLAS GENÉRICAS DE INICIACIÓN Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA131

A. INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN.....131	
1. EDICTO-MODELO “INICIACIÓN POR APROBACIÓN DE DELIMITACIÓN”	131
2. EDICTO-MODELO “INICIACIÓN SIMULTÁNEA CON PLAN”	132
3. PROVIDENCIA / RESOLUCIÓN DE INICIO (INICIACIÓN DE OFICIO)	132
4. SOLICITUD DE INICIO PRESENTADA POR PROPIETARIOS.....	133
5. ACUERDO DE INICIACIÓN (TRAS SOLICITUD PRIVADA)	133
6. ACUERDO PARA REDACTAR EL PROYECTO “DE OFICIO”	133
B. NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS134	
1. NOTIFICACIÓN INDIVIDUAL A PROPIETARIOS	134
2. ANUNCIO PARA BOLETÍN OFICIAL / PRENSA	134
C. SOLICITUDES TÉCNICAS Y REGISTRALES	134
D. FORMULARIOS DE LOS INTERESADOS.....135	



1. ENTREGA DE PROYECTO POR 100 % DE TITULARES	135
2. ALEGACIONES SOBRE CRITERIOS (plantilla breve)	135

E. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS — AVISO INTERNO135

Capítulo 21: PUBLICIDAD, APROBACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE EXPEDIENTES DE REPARCELACIÓN URBANÍSTICA.....136

1. INFORMACIÓN PÚBLICA Y ALEGACIONES.....136

1.1 ANUNCIO EN BOLETÍN / PRENSA (Información pública)	136
1.2 FORMULARIO “REGISTRO DE ALEGACIONES”	137
1.3 MATRIZ DE RESPUESTAS A ALEGACIONES	137

2. CERTIFICACIONES REGISTRALES.....137

2.1 OFICIO DE RECORDATORIO / REITERACIÓN	137
--	-----

3. APROBACIÓN INICIAL.....138

3.1 RESOLUCIÓN / DECRETO DE APROBACIÓN INICIAL.....138
3.2 NOTIFICACIÓN INDIVIDUAL A TITULARES.....138

4. APROBACIÓN DEFINITIVA.....139

4.1 ACUERDO / ORDEN DE APROBACIÓN DEFINITIVA	139
4.2 EDICTO DE PUBLICACIÓN OFICIAL	139
4.3 CERTIFICADO DE FIRMEZA ADMINISTRATIVA	139

5. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....140

5.1 TABLA MAESTRA.....140
5.2 HOJA INDIVIDUAL (ENVÍO A CADA TITULAR).....140

6. COMUNICACIÓN DE CUOTAS Y GARANTÍAS141

6.1 NOTIFICACIÓN DE CUOTA EXIGIBLE141

6.2 MODELO DE AVAL / GARANTÍA BANCARIA	141
6.3 REQUERIMIENTO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA.....141	

Capítulo 22: INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA REPARCELACIÓN.....142

1. CERTIFICACIÓN DE FIRMEZA142

2. FORMALIZACIÓN DE LA REPARCELACIÓN143

3. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD143

4. ESCRITURA DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA (MODELO RESUMIDO).....143

5. DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN (MODELO RESUMIDO)144

6. SOLICITUD MODELO B (BREVE)145

Capítulo 23: PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA146

1 · Procedimiento abreviado: reparcelación continua146

Modelo A · Instancia conjunta de los propietarios.....	146
Modelo B · Solicitud en representación de todos los propietarios	147

2 · Procedimiento abreviado: reparcelación voluntaria discontinua.....148

3 · Solicitud de informe a los servicios técnicos municipales148

4 · Informe técnico.....148

5 · Informe de Secretaría.....149



6 · Acuerdo de aprobación inicial e información pública.....	149
7 · Alegaciones.....	150
8 · Certificados de Secretaría sobre la información pública.....	150
9 · Resolución municipal (denegatoria o aprobatoria)	151
10 · Certificado final de firmeza.....	151
11 · Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad.....	152
Capítulo 24: PROCESO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS	153
1 · Petición de inicio sin proyecto de normalización	153
2 · Petición de inicio con proyecto de normalización	154
3 · Minuta-tipo de Memoria (dentro del proyecto)	154
4 · Relación de propietarios / interesados.....	155
5 · Cuenta de compensaciones económicas	155
6 · Aprobación inicial (plantilla de acuerdo municipal)	156
7 · Edicto de información pública	156
8 · Modelo de alegaciones.....	156
9 · Informe técnico (esqueleto)	157
10 · Certificados de Secretaría	157
11 · Aprobación definitiva	158
12 · Inscripción registral	158
PARTE OCTAVA	159
Práctica de la reparcelación urbanística.....	159
Capítulo 25: Casos prácticos internacionales de reparcelación urbanística	159
1. HafenCity (Alemania)	159
a. Contexto urbano.....	159
b. Metodología de reparto	159
c. Resultados	160
2. Barangaroo (Australia)	160
a. Integración puerto-ciudad.....	160
b. Financiación compartida	160
c. Beneficios públicos	160
3. Yokohama (Japón)	160
a. Land readjustment	160
b. Movilidad sostenible	161
c. Gobernanza.....	161
4. Vitacura (Chile)	161
a. Transferencia de aprovechamiento.....	161
b. Participación vecinal.....	161



c. Gestión de plusvalías	161
5. Operação Faria Lima (Brasil)	162
a. CEPACs.....	162
b. Redistribución de cargas	162
c. Fiscalización	162
6. Síntesis de aprendizajes en reparcelación urbanística	162
a. Factores de éxito	162
b. Riesgos recurrentes	162
c. Buenas prácticas	163
Capítulo 26: Casos prácticos de reparcelación urbanística.....	164
Caso práctico 1. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Reordenación de parcelas en un área periurbana con infraestructuras deficientes	164
Causa del Problema	164
Soluciones Propuestas.....	164
1. Reparcelación clásica mediante Junta de Compensación.....	164
2. Land pooling (readjustment) con entidad urbanizadora privada	165
3. Modelo híbrido: cesión parcial y cofinanciación.....	165
Consecuencias Previstas.....	165
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	166
Lecciones Aprendidas	166
Caso práctico 2. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Optimización de mezcla de usos residenciales y comerciales en un barrio de expansión.....	168
Causa del Problema	168
Soluciones Propuestas.....	168
1. Reparcelación y cambio de calificación mediante Junta de Compensación	168
2. Land pooling con programación de usos mixtos bajo convenio público–privado	169
3. Reparcelación inversa con incentivos fiscales y cofinanciación.....	169
Consecuencias Previstas.....	170
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	170
Lecciones Aprendidas	170
Caso práctico 3. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Reconversión de zona industrial obsoleta en distrito mixto de alta densidad.....	172
Causa del Problema	172
Soluciones Propuestas.....	172
1. Reparcelación clásica con descontaminación y reordenación	172
2. Land pooling con acuerdo público–privado y Fondo de Regeneración Urbana	173
3. Reparcelación participativa con cofinanciación estatal y municipal.....	173
Consecuencias Previstas.....	174
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	174
Lecciones Aprendidas	175
Caso práctico 4. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Integración de infraestructuras verdes y drenaje sostenible en área inundable periurbana.....	176
Causa del Problema	176
Soluciones Propuestas.....	176
1. Reparcelación clásica con drenaje lineal convencional	176
2. Land pooling con infraestructura verde integrada	176
3. Reparcelación participativa con sistema híbrido y subvención europea.....	177
Consecuencias Previstas.....	177



Resultados de las Medidas Adoptadas.....	178
Lecciones Aprendidas	178
Caso práctico 5. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Adaptación de repartición en zona costera con riesgo de erosión y restricciones ambientales.....	179
Causa del Problema	179
Soluciones Propuestas.....	179
1. Reparcelación clásica con estudio de riesgos y protecciones costeras.....	179
2. Land pooling con promotora especializada en obras marinas.....	180
3. Reparcelación participativa con subvención europea y cofinanciación local	180
Consecuencias Previstas.....	181
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	181
Lecciones Aprendidas	181
Caso práctico 6. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Reordenación de parcelas en torno a nodo intermodal de transporte.....	183
Causa del Problema	183
Soluciones Propuestas.....	183
1. Reparcelación clásica con cesión de 15 % de suelo para espacios públicos	183
2. Land pooling con promotora especializada en movilidad.....	184
3. Modelo híbrido PPP (público–privado) con cofinanciación europea.....	184
Consecuencias Previstas.....	185
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	185
Lecciones Aprendidas	186
Caso práctico 7. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Reconversión transfronteriza de zona portuaria en corredor logístico y residencial	187
Causa del Problema	187
Soluciones Propuestas.....	187
1. Reparcelación binacional con Convenio de Cooperación Transfronteriza.....	187
2. Land pooling transnacional con Consorcio Logístico Internacional	188
3. Reparcelación participativa con Fondo Verde y Programa URBACT	188
Consecuencias Previstas.....	189
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	189
Lecciones Aprendidas	190
Caso práctico 8. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Optimización de parcelario en área turística de montaña con restricciones paisajísticas	191
Causa del Problema	191
Soluciones Propuestas.....	191
1. Reparcelación clásica con ordenación paisajística	191
2. Land pooling con operación ecoturística	192
3. Reparcelación participativa con financiación mixta y subvención regional.....	192
Consecuencias Previstas.....	192
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	193
Lecciones Aprendidas	193
Caso práctico 9. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Implantación de plataforma SIG y tramitación electrónica en municipio de mediana población	195
Causa del Problema	195
Soluciones Propuestas.....	195
1. Plataforma SIG integrada con catastro y planeamiento	195
2. Blockchain para registros de acuerdos y liquidaciones.....	196
3. Portal ciudadano y tramitación electrónica	196
Consecuencias Previstas.....	196



Resultados de las Medidas Adoptadas.....	197
Lecciones Aprendidas	197

Caso práctico 10. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Optimización del reparto de aprovechamientos y liquidación compensatoria en reparcelación urbana consolidada199

Causa del Problema.....	199
Soluciones Propuestas.....	199
1. Reajuste de coeficientes y prorrato flexible de saldos	199
2. Cesión parcial de aprovechamientos y compensación en especie	200
3. Liquidación compensatoria mediante permuta de suelo y construcción de "viviendas recompensadas"	
.....	200
Consecuencias Previstas.....	201
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	201
Lecciones Aprendidas	201

Caso práctico 11. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Digitalización de formularios internacionales de reparcelación para agilizar la tramitación administrativa203

Causa del Problema.....	203
Soluciones Propuestas.....	203
1. Implantación de un formulario único digitalizado con controles de validación	203
2. Plataforma colaborativa en la nube con formularios adaptativos.....	204
3. Consultoría internacional y programa de capacitación documental	204
Consecuencias Previstas.....	205
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	205
Lecciones Aprendidas	205

Caso práctico 12. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Elaboración y aplicación de check-lists operativas en un proyecto de reparcelación rural207

Causa del Problema.....	207
Soluciones Propuestas.....	207
1. Diseño de check-lists digitales integradas en SIG y portal colaborativo	207
2. Tramitación semiautomática con flujos de aprobación y control de versiones	208
3. Contratación de auditoría externa y programa de capacitación continua	208
Consecuencias Previstas.....	209
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	209
Lecciones Aprendidas	210

Caso práctico 13. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Diseño y aplicación de estatutos de Junta de Compensación para reparcelación de suelo periurbano con diversidad de actores.....211

Causa del Problema.....	211
Soluciones Propuestas.....	211
1. Diseño de estatutos base estandarizados.....	211
2. Personalización e incorporación de cláusulas de gobernanza flexible	211
3. Mecanismo de revisión y actualización periódica.....	212
Consecuencias Previstas.....	212
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	213
Lecciones Aprendidas	213

Caso práctico 14. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Implementación de herramientas digitales y cuadro de mando integrado en la gestión de reparcelación.....215

Causa del Problema.....	215
Soluciones Propuestas.....	215
1. Plataforma unificada de cuadro de mando (Dashboard GIS-BI)	215
2. Implementación de simulador de cash-flow urbanístico integrado	216
3. Monitorización de obra y gestión de incidencias con app móvil vinculada	216



Consecuencias Previstas.....	217
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	217
Lecciones Aprendidas	218
Caso práctico 15. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Banco de indicadores y métricas de reparcelación urbanística	219
Causa del Problema	219
Soluciones Propuestas.....	219
1. Diseño y definición del Catálogo de Indicadores	219
2. Desarrollo e implantación de un Cuadro de Mando Integral de KPIs	220
3. Metodología de actualización continua y gobernanza de métricas.....	220
Consecuencias Previstas.....	221
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	221
Lecciones Aprendidas	222
Caso práctico 16. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Bases de actuación: objeto y alcance, cronograma y sistemas de ejecución	223
Causa del Problema.....	223
Soluciones Propuestas.....	223
1. Redacción exhaustiva de Bases de Actuación.....	223
2. Cronograma vinculante con hitos y penalizaciones	224
3. Definición de sistemas de ejecución y fórmula de costes	224
Consecuencias Previstas.....	225
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	226
Lecciones Aprendidas	226
Caso práctico 17. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Formalización de contrato de agente urbanizador con garantías y control de calidad	227
Causa del Problema	227
Soluciones Propuestas.....	227
1. Contrato tipo con plazos e hitos intermedios y garantías financieras	227
2. Modelo de contrato con cláusulas de calidad y bonificaciones por desempeño	228
3. Contrato participativo con comité de seguimiento y transparencia documental	228
Consecuencias Previstas.....	229
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	229
Lecciones Aprendidas	230
Caso práctico 18. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Ajuste de valoraciones urbanísticas y actualización monetaria en contexto de alta inflación	231
Causa del Problema	231
Soluciones Propuestas.....	231
1. Cláusula de actualización periódica vinculada al IPC o a índice de costes de construcción	231
2. Fondo de estabilización monetaria y plan de pagos ados	232
3. Valoraciones urbanísticas dinámicas y cláusula de revisión de tasaciones	232
Consecuencias Previstas.....	232
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	233
Lecciones Aprendidas	233
Caso práctico 19. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Diseño y aplicación de un modelo de tasación de fincas para reparcelación urbana	235
Causa del Problema	235
Soluciones Propuestas.....	235
1. Sistema unificado de tasación con metodología mixta.....	235
2. Ajustes correctores y coeficientes de amortización	236
3. Plataforma digital de gestión de valoraciones	236



Consecuencias Previstas.....	237
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	237
Lecciones Aprendidas.....	237
Caso práctico 20. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Diseño y aplicación de un Convenio de Financiación Bancaria para el desarrollo de repartelación.....	239
Causa del Problema	239
Soluciones Propuestas.....	239
1. Convenio de préstamo con Banco Local	239
2. Financiación sindicada con varias entidades	239
3. Emisión de bonos verdes y cláusula de sostenibilidad	240
Consecuencias Previstas.....	240
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	241
Lecciones Aprendidas.....	241
Caso práctico 21. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Informe de impacto social: indicadores, resultados y recomendaciones	243
Causa del Problema.....	243
Soluciones Propuestas.....	243
1. Diseño de indicadores de impacto social	243
2. Implementación de medidas de mitigación social	243
3. Seguimiento participativo y ajuste continuo	244
Consecuencias Previstas.....	244
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	245
Lecciones Aprendidas.....	245
Caso práctico 22. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Digitalización integral con gemelos digitales, blockchain registral y tramitación electrónica.....	246
Causa del Problema.....	246
Soluciones Propuestas.....	246
1. Gemelo digital 3D integrado con SIG y BIM	246
2. Registro de acuerdos y liquidaciones sobre blockchain privada.....	246
3. Tramitación electrónica end-to-end	247
Consecuencias Previstas.....	247
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	248
Lecciones Aprendidas.....	248
Caso práctico 23. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Gestión de alegaciones y resolución de conflictos en fase de información pública	249
Causa del Problema.....	249
Soluciones Propuestas.....	249
1. Procedimiento estandarizado de registro y clasificación de alegaciones	249
2. Mesa técnica de análisis y mediación interna.....	249
3. Plataforma de consulta pública y feedback interactivo	250
Consecuencias Previstas.....	250
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	251
Lecciones Aprendidas.....	251
Caso práctico 24. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Programa de formación y certificación de técnicos en repartelación urbanística	253
Causa del Problema	253
Soluciones Propuestas.....	253
1. Máster Internacional en Repartelación Urbanística	253
2. Certificación Profesional en Repartelación Urbanística (CPRU)	254
3. Plataforma e-learning y webinars de actualización	254



Consecuencias Previstas.....	254
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	255
Lecciones Aprendidas	256

Caso práctico 25. "REPARCELACIÓN URBANÍSTICA." Implementación de un esquema de transferencia de aprovechamientos entre parcelas residenciales y comerciales.....257

Causa del Problema	257
Soluciones Propuestas.....	257
1. Protocolo de transferencia de aprovechamientos voluntaria	257
2. Sistema de “bonos de edificabilidad” gestionados por la Junta	258
3. Reparcelación parcial con servicio de intercambio administrado	258
Consecuencias Previstas.....	258
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	259
Lecciones Aprendidas	259



¿QUÉ APRENDERÁ?



- Conceptos, objetivos y alcance de la reparcelación urbanística
- Principios rectores internacionales y buenas prácticas
- Tipologías comparadas de reparcelación urbanística
- Delimitación de unidades reparcelables y ámbitos de gestión
- Sujetos intervenientes: administración, propietarios y agentes urbanizadores
- Inventario de bienes, derechos y documentación catastral
- Planimetría, cartografía y superposición de propuestas
- Cálculo de aprovechamientos y ajustes finales
- Valoraciones urbanísticas, indemnizaciones y cuenta de liquidación
- Tramitación administrativa: fases de aprobación e inscripción registral
- Herramientas digitales, formularios y checklists operativas
- Innovación, digitalización y tendencias futuras en reparcelación urbanística



Introducción.



La reparcelación urbanística no es solo un mecanismo técnico-administrativo: es la herramienta que nos permite redistribuir equitativamente el valor del suelo, conformar ciudades más cohesionadas y garantizar que cada metro cuadrado generado sirva al interés colectivo. Al enfrentar retos complejos — desde la falta de infraestructuras hasta la dispersión parcelaria — la reparcelación emerge como el motor capaz de:

- Reordenar el territorio con criterios de igualdad y sostenibilidad.
- Integrar infraestructuras y espacios públicos de forma armónica y eficaz.
- Redistributions costs and benefits among all property owners, avoiding imbalances and disputes.
- Movilizar inversiones al acotar con claridad las parcelas resultantes y sus aprovechamientos.
- Fomentar la participación ciudadana y la transparencia en cada fase del proceso.

En esta Guía Práctica de Reparcelación Urbanística descubrirás:

- Fundamentos y modelos internacionales: desde las reparcelaciones clásicas hasta los esquemas de land pooling y readjustment.
- Procedimientos técnicos y administrativos: cómo redactar proyectos, tramitar expedientes, gestionar información pública y lograr la inscripción registral.
- Claves económicas: valoración de suelo, cálculo de cuotas, liquidación de saldos y mecanismos de financiación garantizada.
- Estrategias de gobernanza: constitución de juntas de compensación, agentes urbanizadores, mecanismos de control y resolución de conflictos.



- Innovación y digitalización: gemelos digitales, blockchain registral y plataformas colaborativas para agilizar y certificar cada paso.
- Herramientas operativas: formularios, checklists, plantillas de convenios y cuadros de mando para implementar con rigor y eficiencia.
- Casos reales: ejemplos globales de reparcelaciones exitosas que inspiran buenas prácticas y evitan errores comunes.

Con un enfoque 100 % práctico y apoyado en estándares internacionales, esta guía te acompaña desde la teoría hasta la puesta en marcha, permitiéndote liderar proyectos de reparcelación que transformen el espacio urbano en auténticas oportunidades de crecimiento, equidad y calidad de vida. ¡Pongamos en valor cada parcela y construyamos juntos el futuro de nuestras ciudades!