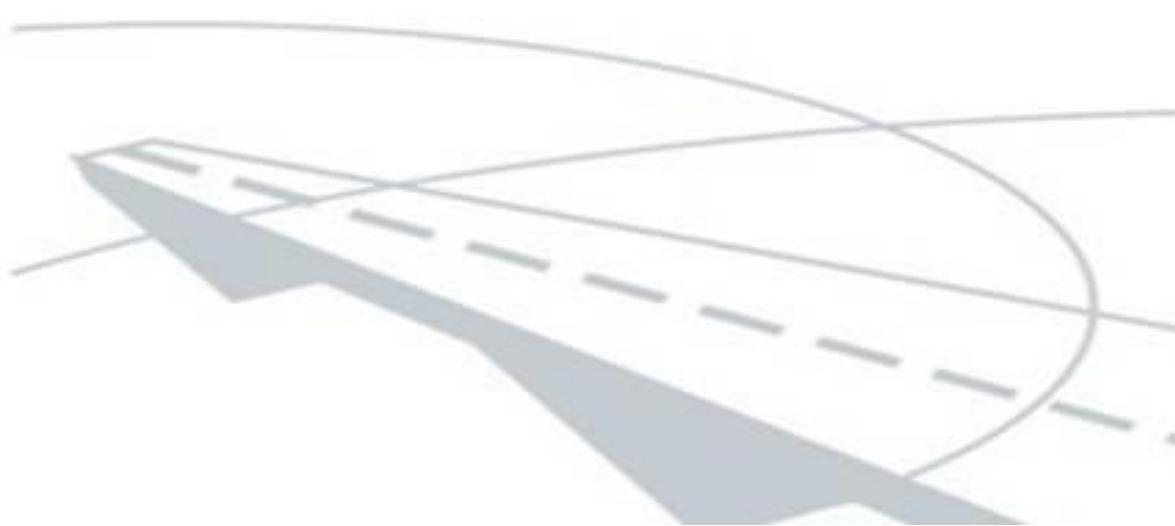




SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©



CURSO/GUÍA PRÁCTICA VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA.

Estudios económicos del planeamiento urbanístico.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?.....	21
Introducción.	22
Preámbulo a la Guía Práctica sobre Viabilidad Económica Urbanística	24
PARTE PRIMERA.	26
Fundamentos y alcance de la viabilidad económica urbanística en el planeamiento	26
Capítulo 1: Conceptos, objetivos y alcance operativo de la viabilidad económica urbanística	26
1. Definición integral de la viabilidad económica urbanística.....	26
a. Delimitación conceptual y relación con el planeamiento	26
b. Diferencia entre viabilidad, factibilidad y sostenibilidad	27
c. Enfoque de ciclo de vida del desarrollo urbano	27
2. Objetivos de la viabilidad económica en los estudios del planeamiento.....	27
a. Garantizar rentabilidad razonable y equilibrio de cargas-beneficios	27
b. Asegurar sostenibilidad presupuestaria y calidad del servicio público	28
c. Prevenir desequilibrios territoriales y riesgos sistémicos.....	28
3. Alcance de aplicación según escalas y figuras de planeamiento	28
a. Planes generales, directores y metropolitanos	28
b. Planes parciales, especiales, de reforma interior y actuaciones aisladas	28
c. Proyectos de urbanización y actuaciones estratégicas.....	29
4. Actores, roles y responsabilidades en la viabilidad económica.....	29
a. Administraciones públicas: planeamiento, control y seguimiento	29
b. Promotores, urbanizadores y juntas de compensación	29
c. Consultores, valuadores y auditores independientes	30
5. Principios de gobernanza, transparencia y participación	30
a. Publicidad activa, trazabilidad de supuestos y rendición de cuentas.....	30
b. Participación ciudadana informada y respuesta a alegaciones.....	30
c. Prevención de conflictos de interés y ética profesional	30
6. Enfoque internacional y comparado para una guía global.....	31
a. Coincidencias y divergencias entre sistemas jurídicos	31
b. Adaptabilidad metodológica y calibración local.....	31
c. Estándares y referencias de organismos internacionales.....	32
Capítulo 2: Marco teórico, bases metodológicas y estándares aplicables	33
1. Fundamentos de economía urbana y del suelo en la viabilidad.....	33
a. Renta del suelo, externalidades y bienes públicos urbanos	33
b. Teoría de localización y jerarquía urbana	33
c. Economías de aglomeración y efectos red	34
2. Valoración del suelo y de desarrollos: métodos y usos	34
a. Valor residual de suelo y enfoque de mayor y mejor uso	34
b. Comparación de mercado y coste de reposición	34
c. Enfoques híbridos y triangulación de valores	34



3. Métricas y criterios financieros clave en estudios económicos.....	35
a. VAN, TIR, payback y múltiplos de inversión	35
b. Ratios de liquidez, solvencia y cobertura del servicio de la deuda	35
c. Indicadores de asequibilidad y accesibilidad	35
4. Enfoques de sostenibilidad económica aplicados al planeamiento.....	35
a. Capacidad financiera de las haciendas públicas afectadas	35
b. Costes de operación y mantenimiento de servicios urbanos.....	36
c. Idoneidad y suficiencia de suelo para usos productivos.....	36
5. Herramientas técnicas de apoyo a la viabilidad.....	36
a. Modelos de flujos de caja y análisis de escenarios.....	36
b. GIS, BIM y gemelos digitales urbanos	36
c. Tableros de control y auditoría de datos.....	37
6. Estándares de calidad, validación y revisión por pares	37
a. Protocolos de verificación de supuestos y fuentes	37
b. Trazabilidad de cálculos y versionado de documentos	37
c. Revisión independiente y aprendizaje de proyectos	37
PARTE SEGUNDA.....	38
Gobernanza, regulación y marcos comparados en viabilidad económica urbanística..... 38	
Capítulo 3: Gobernanza multinivel y obligaciones económicas del planeamiento 38	
1. Arquitectura institucional y distribución competencial.....	38
a. Niveles estatal, regional y local y sus interacciones	38
b. Coordinación interadministrativa y supramunicipal	39
c. Convenios, consorcios y agencias de desarrollo	39
2. Obligaciones económicas y límites en el planeamiento	39
a. Equilibrio de cargas y beneficios para la propiedad	39
b. Límites del deber de conservación y estándares de calidad	40
c. Principios de proporcionalidad y no discriminación	40
3. Transparencia, acceso a la información y participación pública.....	40
a. Procedimientos de información y consulta	40
b. Resumen no técnico y comunicación con stakeholders.....	40
c. Gestión de alegaciones y trazabilidad de cambios	41
4. Integridad, prevención de la corrupción y control externo	41
a. Mapas de riesgos, segregación de funciones y auditoría	41
b. Supervisión de tribunales de cuentas y órganos de control	41
c. Registros de intereses y cláusulas anticorrupción	42
5. Contratación pública y gestión de proyectos urbanos.....	42
a. Preparación de expedientes y criterios de adjudicación	42
b. Riesgos de diseño, construcción, disponibilidad y demanda	42
c. Mecanismos de reequilibrio y terminación anticipada	42
6. Seguimiento regulatorio y mecanismos de cumplimiento.....	43
a. Condiciones suspensivas, hitos y garantías	43
b. Penalizaciones, incentivos y step-in rights	43
c. Auditorías de cumplimiento y reporting periódico	44
Capítulo 4: Marcos regulatorios comparados y recomendaciones internacionales..... 46	



1. Unión Europea y países europeos de referencia	46
a. Requisitos de sostenibilidad económica y fiscal local	46
b. Captura de plusvalías y reparto de cargas.....	46
c. Casos representativos y jurisprudencia relevante.....	47
2. América del Norte: zonificación, exacciones e impacto fiscal	47
a. Impact fees, tax increment financing y special districts	47
b. Programas de vivienda asequible e incentivos fiscales	47
c. Lecciones sobre resiliencia financiera municipal.....	48
3. América Latina: instrumentos de reparto y captura de valor	48
a. Contribuciones por mejoras y participación en plusvalías	48
b. Operaciones urbanas consorciadas y CEPAC.....	48
c. Gestión del suelo y regularización integrada.....	48
4. Asia–Pacífico: planificación integrada y escalas metropolitanas	48
a. Planificación centralizada y financiación de infraestructuras	48
b. Suelo público, leasehold y desarrollo por etapas.....	49
c. Enfoques de densidad, transporte y ciudad de 15 minutos	49
5. Organismos multilaterales y estándares de referencia	49
a. ONU–Hábitat: principios de financiación del desarrollo urbano.....	49
b. OCDE: gobernanza multinivel y productividad urbana	49
c. Banco Mundial y BID: marcos de APP y gestión de riesgos	49
6. Síntesis comparada para la guía internacional.....	50
a. Elementos transferibles y límites de la comparabilidad.....	50
b. Matriz de requisitos mínimos recomendados.....	50
c. Hoja de ruta para la adaptación local	51
PARTE TERCERA.	52
Contenido, estructura y requisitos de la memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad. 52	
Capítulo 5: Estructura tipo de la Memoria de Viabilidad Económica (MVE)	52
1. Índice recomendado y lógica narrativa	52
a. Resumen ejecutivo y conclusiones clave.....	52
b. Contexto territorial, demográfico y de mercado	52
c. Metodología, supuestos y limitaciones	53
2. Contenido mínimo económico-urbanístico	53
a. Parámetros urbanísticos y justificación de usos.....	53
b. Estimación de costes, ingresos y rentabilidad.....	53
c. Equilibrio de cargas y beneficios.....	54
3. Contenido de sostenibilidad económica pública.....	54
a. Impacto en haciendas públicas y servicios	54
b. Capacidad financiera y reglas fiscales	54
c. Costes de operación y mantenimiento	54
4. Evidencias, anexos y trazabilidad.....	54
a. Fuentes de datos y referencias técnicas.....	54
b. Planos, mediciones y presupuestos	55
c. Modelos de cálculo y hojas de trabajo	55
5. Requisitos formales, firmas y responsabilidades	55
a. Competencia técnica y habilitación profesional.....	55



b. Declaraciones de independencia y calidad	55
c. Custodia y archivo del expediente.....	55
6. Criterios de aceptación, condicionantes y subsanaciones	55
a. Umbrales de viabilidad y medidas correctoras	55
b. Documentación adicional y reformulación	56
c. Aprobación, condicionamientos y seguimiento	57
Capítulo 6: Metodología de la Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE).....	59
1. Objeto, alcance y relación con la MVE	59
a. Diferencias y sinergias entre MSE y MVE	59
b. Criterios de suficiencia y adecuación de suelo productivo	59
c. Dependencias con planes sectoriales	60
2. Presupuesto municipal y análisis de capacidad	60
a. Gastos corrientes obligatorios y discrecionales	60
b. Ingresos recurrentes y elasticidades tributarias	60
c. Reglas de estabilidad y endeudamiento	61
3. Costes de implantación, operación y mantenimiento	61
a. Infraestructuras, equipamientos y servicios.....	61
b. Costes unitarios, estándares y escalas	61
c. Provisiones para reposición y resiliencia	61
4. Ingresos vinculados al desarrollo urbanístico	61
a. Tributos inmobiliarios y tasas	61
b. Ingresos por aprovechamientos y monetizaciones	62
c. Ingresos no inmobiliarios asociados	62
5. Balance fiscal y pruebas de resistencia.....	62
a. Escenarios de demanda y calendario de cargas	62
b. Sensibilidad de ingresos y gastos	62
c. Indicadores de sostenibilidad intertemporal.....	62
6. Medidas de aseguramiento y seguimiento.....	63
a. Cláusulas de desempeño y hitos de entrega	63
b. Garantías, avales y cuentas escrow.....	64
c. Panel de indicadores y auditoría periódica.....	64
PARTE CUARTA	66
Datos, parámetros urbanísticos, valoración y mediciones en viabilidad económica	66
Capítulo 7: Datos territoriales, demográficos y de mercado para estudios económicos	66
1. Fuentes de datos y criterios de calidad	66
a. Estadística oficial, catastros y registros	66
b. Observatorios de mercado y fuentes privadas.....	67
c. Curación, sesgos y versiones de dataset.....	67
2. Demanda, oferta y absorción de usos	67
a. Proyecciones de población y hogares	67
b. Absorción residencial, terciaria e industrial	68
c. Elasticidades precio–demanda y escenarios	68
3. Indicadores de accesibilidad y localización	68
a. Movilidad, transporte y tiempos de viaje.....	68



b. Proximidad a servicios y equipamientos	69
c. Indicadores de centralidad y mix de usos.....	69
4. Parámetros urbanísticos y edificabilidad.....	69
a. Aprovechamientos, intensidades y tipologías	69
b. Estándares dotacionales y cesiones	69
c. Fases y unidades de ejecución	70
5. Mediciones y presupuestos de urbanización	70
a. Metodologías de medición y bases de precios.....	70
b. PEM, gastos generales y beneficio industrial	70
c. Contingencias, desviaciones y actualización.....	70
6. Valoraciones y valores de repercusión	71
a. VSO, VRS y VV por usos	71
b. Ajustes por riesgos, plazos y calidad	72
c. Contraste con evidencia de mercado	72
Capítulo 8: Modelización económica y financiera aplicada al planeamiento	74
1. Estructura de flujos de caja del desarrollo.....	74
a. Calendarios de inversión y cobros	74
b. Impuestos, tasas y monetizaciones.....	74
c. Costes financieros y comisiones	75
2. Rentabilidad del promotor y umbrales de viabilidad	75
a. TIR del proyecto y del capital propio	75
b. Múltiplos de salida y payback	76
c. Benchmarks por tipología de proyecto.....	76
3. Viabilidad por fases y stress testing	76
a. Faseado, hitos y dependencias críticas	76
b. Curvas de producción y absorción	76
c. Pruebas de resistencia ante shocks	77
4. Análisis de sensibilidad y escenarios	77
a. Precios de venta y ritmos de comercialización.....	77
b. Costes de construcción y financieros	77
c. Cambios regulatorios y macroeconómicos.....	77
5. Indicadores de liquidez y solvencia del vehículo.....	77
a. DSCR, LLCR y covenants.....	77
b. Necesidad de caja y líneas de respaldo	78
c. Políticas de dividendos y retenciones	78
6. Conclusiones de inversión y recomendaciones.....	78
a. Umbrales de go/no go y medidas de mitigación	78
b. Reequilibrio de cargas y rediseño de fases	80
c. Requisitos para la aprobación del plan.....	81
PARTE QUINTA.	82
Financiación del desarrollo, reparto de cargas y captura de valor	82
Capítulo 9: Arquitectura de financiación pública y privada en la viabilidad urbanística	82
1. Fuentes públicas de financiación	82
a. Subvenciones, fondos estructurales y préstamos blandos	82



b. Bonos verdes y mecanismos climáticos	82
c. Bancos de desarrollo y agencias de crédito.....	83
2. Financiación privada y mercado de capitales	83
a. Préstamos sindicados y project finance	83
b. Inversores institucionales y fondos inmobiliarios	83
c. Crowdfunding, titulización y otros instrumentos	83
3. Modelos APP y contratos de largo plazo	84
a. Concesiones, DBFOM y revenue share	84
b. Garantías de ingreso mínimo y shadow tolls	84
c. Matrices de riesgo y reequilibrio económico	84
4. Estructuras societarias y vehículos de inversión	84
a. SPV, joint ventures y club deals	84
b. Reglas de gobierno corporativo	85
c. Salidas, step-in y sustituciones	85
5. Coste de capital y estructura financiera óptima	85
a. WACC y composición deuda–capital	85
b. Coberturas, seguros y derivados	85
c. Política de garantías y colaterales	85
6. Seguimiento financiero y reporting.....	86
a. Covenants y pruebas de estrés recurrentes	86
b. Informes a financiadores y administraciones.....	86
c. Auditoría financiera y de desempeño.....	87
Capítulo 10: Reparto de cargas, beneficios y mecanismos de captura de plusvalías.....	89
1. Principios y métodos de reparto de cargas.....	89
a. Proporcionalidad, equidad y trazabilidad.....	89
b. Criterios por aprovechamiento y superficie	89
c. Ajustes por localización y fases.....	90
2. Cálculo de cargas urbanísticas y dotacionales	90
a. Urbanización, infraestructuras y equipamientos	90
b. Indemnizaciones, realojos y reposiciones	90
c. Conservación y mantenimiento	90
3. Captura de plusvalías urbanísticas	90
a. Exacciones, contribuciones y participación pública	90
b. Derechos de edificabilidad transferible (TDR).....	91
c. Mecanismos de monetización y bancalejo de suelo	91
4. Convenios urbanísticos y contratos de gestión	91
a. Contenido económico y cláusulas esenciales.....	91
b. Garantías, hitos y penalizaciones	91
c. Mecanismos de resolución de disputas	91
5. Valoración comparada de instrumentos	92
a. Eficiencia recaudatoria y simplicidad administrativa	92
b. Predicción de ingresos y estabilidad temporal.....	92
c. Impacto en precios, inversión y asequibilidad.....	92
6. Buenas prácticas y cláusulas modelo	92
a. Matrices estándar de reparto.....	92
b. Cláusulas de revisión por cambios normativos	93



c. Mecanismos de transparencia y auditoría.....	94
PARTE SEXTA.	95
Sanciones, reparación y ejecución material en delitos urbanísticos	95
Capítulo 11: Impacto presupuestario, fiscalidad urbana y capacidad financiera	95
1. Impacto fiscal directo, indirecto e inducido.....	95
a. Metodologías input–output y multiplicadores.....	95
b. Identificación de efectos desplazamiento	95
c. Horizonte temporal y descuento social	96
2. Ingresos tributarios y no tributarios vinculados.....	96
a. Impuestos sobre bienes inmuebles y plusvalías.....	96
b. Tasas, licencias y cánones	97
c. Ingresos por explotación y concesiones	97
3. Gastos de funcionamiento y estándares de servicio	97
a. Servicios obligatorios y niveles de prestación	97
b. Costes unitarios por habitante y por hectárea.....	98
c. Eficiencias operativas y digitalización	98
4. Reglas fiscales y límites de endeudamiento	98
a. Estabilidad presupuestaria y regla de gasto	98
b. Techo de deuda y servicio anual	98
c. Indicadores de sostenibilidad intergeneracional.....	99
5. Balance fiscal del proyecto y pruebas de sensibilidad.....	99
a. Enfoques conservador, base y optimista.....	99
b. Elasticidades de ingresos y gastos	99
c. Medidas de corrección y redimensionamiento	99
6. Cuadros de financiación pública y cronogramas	99
a. Calendario de inversiones y cofinanciaciones	99
b. Sincronización con fases del desarrollo.....	100
c. Condiciones suspensivas y desencadenantes.....	101
PARTE SÉPTIMA.	103
Riesgos, cumplimiento, resiliencia y adaptación	103
Capítulo 12: Gestión integral de riesgos en la viabilidad económica urbanística.....	103
1. Identificación y taxonomía de riesgos	103
a. Riesgos de demanda, precio y absorción	103
b. Riesgos de coste, plazo y constructivos	103
c. Riesgos regulatorios, ambientales y sociales.....	104
2. Cuantificación, asignación y mitigación.....	104
a. Probabilidad, impacto y priorización	104
b. Asignación contractual eficiente de riesgos	104
c. Reservas, contingencias y seguros.....	104
3. Stress testing y planes de contingencia	105
a. Escenarios macroeconómicos adversos	105
b. Interrupciones de cadena de suministro	105
c. Eventos climáticos extremos y resiliencia	105



4. Cumplimiento normativo y control interno	106
a. Mapas de cumplimiento y matrices RACI	106
b. Auditorías internas y externas	106
c. Protocolos anticorrupción y whistleblowing	106
5. Gestión del cambio y gobernanza adaptativa	106
a. Revisión de supuestos y triggers de actualización.....	106
b. Reequilibrios económico-financieros	107
c. Renegociación transparente y rendición de cuentas.....	107
6. Comunicación de riesgos y relación con stakeholders.....	107
a. Planes de comunicación y crisis.....	107
b. Informes de riesgo y tableros ejecutivos	108
c. Acuerdos de confidencialidad y data rooms.....	109
PARTE OCTAVA.....	110
Supuestos internacionales aplicados a la viabilidad económica urbanística 110	
Capítulo 13: Casos comparados por tipologías de actuación y lecciones aprendidas 110	
1. Regeneración urbana y densificación con mezcla de usos	110
a. Reequilibrio de cargas y vivienda asequible	110
b. Financiación escalonada y gestión del riesgo	111
c. Impacto fiscal y calidad de servicio.....	111
2. Desarrollo de nuevas centralidades y áreas de expansión	111
a. Faseado de infraestructuras y cash flows.....	111
b. Captura de plusvalías y convenios.....	112
c. Indicadores de desempeño urbano	112
3. Corredores de transporte y TOD (Transit Oriented Development)	113
a. Integración de suelo, movilidad y usos	113
b. Instrumentos de financiación vinculados al transporte	113
c. Efectos en precios y accesibilidad.....	113
4. Parques industriales, logísticos y tecnológicos	114
a. Suelo productivo y empleo.....	114
b. Incentivos y competitividad territorial	114
c. Anclajes, clusters y externalidades	114
5. Rehabilitación de tejidos históricos y patrimoniales	115
a. Limitaciones de intervención y costes adicionales	115
b. Monetización de aprovechamientos y compensaciones	115
c. Turismo, residentes y equilibrio social	115
6. Proyectos climáticos y soluciones basadas en la naturaleza.....	115
a. Infraestructura verde–azul y resiliencia	115
b. Bonos verdes y métricas de impacto.....	116
c. Co-beneficios y mantenimiento a largo plazo	117
PARTE NOVENA.....	119
Innovación digital, datos y analítica avanzada al servicio de la viabilidad económica urbanística 119	
Capítulo 14: Gemelos digitales, IA y analítica para estudios económicos del planeamiento 119	
1. Arquitecturas de datos urbanos y gobierno del dato	119



a. Catálogos, metadatos y calidad	119
b. Interoperabilidad y estándares abiertos	119
c. Seguridad, privacidad y ética	119
2. GIS avanzado, BIM y gemelos digitales	120
a. Integración espacial–económica de escenarios	120
b. Simulación de demanda y movilidad.....	120
c. Costes de ciclo de vida y mantenimiento	120
3. Modelos de predicción apoyados en IA y machine learning	121
a. Previsión de precios y absorción	121
b. Estimación de costes y detección de desviaciones	121
c. Alertas tempranas y mantenimiento predictivo.....	121
4. Herramientas de visualización y comunicación ejecutiva	121
a. Dashboards, story maps y narrativas de datos.....	121
b. Visualizaciones interactivas para participación.....	122
c. Diseño inclusivo y accesibilidad	122
5. Automatización de cálculos y auditoría reproducible	122
a. Librerías y notebooks con control de versiones	122
b. Pruebas unitarias y trazabilidad de resultados	122
c. Paquetes reutilizables y documentación técnica.....	123
6. Roadmap digital para oficinas de planeamiento.....	123
a. Capacidades, perfiles y formación	123
b. Inversiones prioritarias y retorno esperado.....	124
c. Indicadores de madurez y mejora continua	125
PARTE DÉCIMA.	127
Checklists y formularios para la viabilidad económica urbanística	127
Capítulo 15: Checklists y formularios para usar en estudios económicos del planeamiento	127
CHECKLIST — Maestro de la MVE y MSE	127
Sección 1. Documentación previa y habilitaciones	127
Sección 2. Supuestos críticos y validaciones	127
Sección 3. Evidencias, anexos y control de versiones	128
FORMULARIO Nº 1 — Datos base y parámetros urbanísticos	128
Sección 1. Identificación de la unidad de ejecución.....	128
Sección 2. Estándares dotacionales y cesiones	128
Sección 3. Faseado y hitos.....	128
FORMULARIO Nº 2 — Presupuesto de urbanización y contingencias	129
Sección 1. Desglose de costes directos (PEC)	129
Sección 2. Gastos generales y beneficio industrial.....	129
Sección 3. Contingencias y actualización financiera.....	129
FORMULARIO Nº 3 — Flujos de caja y análisis de rentabilidad	129
Sección 1. Calendario de inversiones	129
Sección 2. Calendario de cobros (venta de suelo urbanizado).....	129
Sección 3. Resultados de rentabilidad.....	130
FORMULARIO Nº 4 — Impacto fiscal y sostenibilidad económica	130
Sección 1. Proyección de ingresos municipales	130
Sección 2. Costes OPEX de servicios y equipamientos	130



Sección 3. Balance fiscal consolidado (2030-2040, valor actualizado).....	130
FORMULARIO Nº 5 — Convenio urbanístico y matriz de riesgo.....	130
Sección 1. Datos básicos del convenio	130
Sección 2. Obligaciones económicas principales.....	131
Sección 3. Matriz de riesgo — responsable — mitigación	131
CAPÍTULO 16: Formularios de diagnóstico territorial y socioeconómico.....	132
FORMULARIO Nº 6 — Ficha de caracterización territorial.....	132
Sección 1. Localización y malla geoespacial	132
Sección 2. Clasificación del suelo y usos dominantes	132
Sección 3. Infraestructuras y redes existentes	133
FORMULARIO Nº 7 — Ficha de contexto demográfico.....	133
Sección 1. Población residente y flotante	133
Sección 2. Proyección de crecimiento (2025-2035)	133
Sección 3. Densidades netas y brutas por sector	133
FORMULARIO Nº 8 — Inventario de dotaciones y equipamientos	133
Sección 1. Superficies por tipología dotacional.....	133
Sección 2. Ratio dotación/habitante actual	134
Sección 3. Necesidades deficitarias detectadas	134
FORMULARIO Nº 9 — Matriz de movilidad y accesibilidad	134
Sección 1. Modos de transporte predominantes (encuesta 2024)	134
Sección 2. Tiempos medios de desplazamiento	134
Sección 3. Índice de conectividad multimodal	134
FORMULARIO Nº 10 — Indicadores socioeconómicos clave.....	135
Sección 1. Renta y capacidad de gasto.....	135
Sección 2. Empleo y actividad económica.....	135
Sección 3. Educación y TIC.....	135
CHECKLIST — Coherencia territorial	135
Sección 1. Compatibilidad con planeamiento superior	135
Sección 2. Sinergias con proyectos limítrofes	135
Sección 3. Identificación de conflictos potenciales	136
CAPÍTULO 17: Plantillas de valoración de suelo y edificabilidad	137
FORMULARIO Nº 11 — Hoja de cálculo de valor residual	137
Sección 1. Inputs de precio de venta por uso	137
Sección 2. Costes directos e indirectos	137
Sección 3. Resultado VRS y sensibilidad	137
FORMULARIO Nº 12 — Tabla de repercusión de edificabilidad	138
Sección 1. Valores medios por uso y tipología	138
Sección 2. Ajustes por localización y accesibilidad	138
Sección 3. Coeficientes correctores aplicables.....	138
FORMULARIO Nº 13 — Registro de comparables de mercado	138
Sección 1. Operaciones de suelo recientes	138
Sección 2. Condiciones transaccionales	139
Sección 3. Homologación de superficies	139
FORMULARIO Nº 14 — Reseña de métodos de valoración	139
Sección 1. Residual estático	139



Sección 2. Residual dinámico	139
Sección 3. Coste de reposición depreciado	139
FORMULARIO Nº 15 — Catálogo de factores de ajuste.....	140
Sección 1. Riesgo urbanístico	140
Sección 2. Impacto ambiental	140
Sección 3. Singularidad patrimonial	140
CHECKLIST — Validación pericial	140
Sección 1. Fuente y fecha de datos	140
Sección 2. Rango de confianza estadística	140
Sección 3. Conformidad con normas de valoración	141
CAPÍTULO 18: Formularios de modelización financiera y test de estrés	142
FORMULARIO Nº 16 — Estructura base de flujo de caja	142
Sección 1. Calendario de inversiones	142
Sección 2. Calendario de cobros	142
Sección 3. Balance mensual de tesorería (extracto)	142
FORMULARIO Nº 17 — Hoja de ratios de rentabilidad	143
Sección 1. VAN y TIR proyecto	143
Sección 2. VAN y TIR equity.....	143
Sección 3. Payback descontado.....	143
FORMULARIO Nº 18 — Escenarios y sensibilidad automática	143
Sección 1. Escenario precios ±15 %	143
Sección 2. Escenario costes ±10 %	143
Sección 3. Escenario plazos ±6 meses	144
FORMULARIO Nº 19 — Matriz de riesgos y contingencias	144
Sección 1. Identificación de riesgo clave	144
Sección 2. Probabilidad–impacto (ponderación 1-5)	144
Sección 3. Estrategias de mitigación	144
FORMULARIO Nº 20 — Plantilla de stress-testing macroeconómico	145
Sección 1. Shock de tipos de interés	145
Sección 2. Shock de demanda	145
Sección 3. Shock de inflación de costes	145
CHECKLIST — Consistencia financiera	145
Sección 1. Coherencia de supuestos	145
Sección 2. Verificación de fórmulas	145
Sección 3. Registro de versiones del modelo	146
CAPÍTULO 19: Checklists de impacto fiscal y presupuesto público.....	147
FORMULARIO Nº 21 — Proyección de ingresos.....	147
Sección 1. Tributos patrimoniales	147
Sección 2. Tasas y precios públicos	147
Sección 3. Participación en plusvalías urbanísticas	147
FORMULARIO Nº 22 — Proyección de gastos.....	148
Sección 1. OPEX de servicios urbanos (2029-2030).....	148
Sección 2. Mantenimiento de infraestructuras.....	148
Sección 3. Personal y suministros	148
FORMULARIO Nº 23 — Cuadro de balance fiscal consolidado.....	148



Sección 1. Horizonte temporal y hipótesis de actualización	148
Sección 2. Resultado valor actualizado neto (VAN).....	149
Sección 3. Superávit / déficit proyectado.....	149
FORMULARIO Nº 24 — Indicadores de sostenibilidad municipal	149
Sección 1. Regla de estabilidad presupuestaria	149
Sección 2. Ahorro neto y ahorro bruto.....	149
Sección 3. Capacidad inversora y endeudamiento.....	149
CHECKLIST — Compatibilidad presupuestaria	150
Sección 1. Clasificación orgánica-económica	150
Sección 2. Límites de endeudamiento	150
Sección 3. Necesidad de cofinanciación.....	150
CHECKLIST — Guía rápida de adaptación local	150
Sección 1. Ajuste de bases imponibles	150
Sección 2. Índices de población equivalente.....	150
Sección 3. Actualización con IPC anual.....	151
CAPÍTULO 20: Plantillas de seguimiento, auditoría y reporting	152
FORMULARIO Nº 25 — Cuadro de mando de indicadores KPI.....	152
Sección 1. Avance físico (% urbanizado).....	152
Sección 2. Avance financiero (% gasto devengado)	152
Sección 3. KPIs de impacto social y ambiental	152
FORMULARIO Nº 26 — Registro de hitos y milestones	153
Sección 1. Inicio de obra.....	153
Sección 2. Recepción parcial	153
Sección 3. Entrega de dotaciones.....	153
FORMULARIO Nº 27 — Libro de actas de seguimiento	153
Sección 1. Comité de obra.....	153
Sección 2. Comité financiero	153
Sección 3. Comité de riesgos	154
FORMULARIO Nº 28 — Informe trimestral a stakeholders.....	154
Sección 1. Resumen ejecutivo (Q2-2025).....	154
Sección 2. Situación económica	154
Sección 3. Riesgos y medidas	154
FORMULARIO Nº 29 — Auditoría técnica y económica.....	155
Sección 1. Alcance y metodología	155
Sección 2. Hallazgos clave	155
Sección 3. Recomendaciones	155
CHECKLIST — Cierre de proyecto	155
Sección 1. Liquidación de cuentas.....	155
Sección 2. Transferencia de activos.....	155
Sección 3. Archivado y lecciones aprendidas	156
CAPÍTULO 21: Formularios de análisis macroeconómico e input-output	157
FORMULARIO Nº 30 — Hoja base de inversiones directas	157
Sección 1. Desglose por capítulos de obra	157
Sección 2. Desglose por equipamientos	157
Sección 3. Total inversión actualizada.....	157



FORMULARIO Nº 31 — Matriz de coeficientes técnicos IO	158
Sección 1. Selección de sectores relevantes	158
Sección 2. Ajuste regional de coeficientes	158
Sección 3. Verificación de sumas fila-columna.....	158
FORMULARIO Nº 32 — Plantilla de multiplicadores económicos	158
Sección 1. Producción (efecto total por 1,00 € invertido).....	158
Sección 2. Valor Añadido Bruto (VAB).....	159
Sección 3. Empleo equivalente a tiempo completo (ETC).....	159
FORMULARIO Nº 33 — Tabla de impactos fiscales supramunicipales.....	159
Sección 1. IRPF e impuestos indirectos (impacto directo + inducido).....	159
Sección 2. Cotizaciones sociales	159
Sección 3. Tributación autonómica y estatal.....	159
FORMULARIO Nº 34 — Escenario comparado base-alto-bajo	160
Sección 1. Supuestos de inversión	160
Sección 2. Variación de coeficientes	160
Sección 3. Resultados agregados (Producción total).....	160
CHECKLIST — Interpretación de resultados.....	160
Sección 1. Magnitud y relevancia estadística	160
Sección 2. Identificación de sectores tratores	160
Sección 3. Limitaciones de la metodología	161
PARTE UNDÉCIMA	162
Práctica de la Viabilidad Económica Urbanística. Estudios económicos del planeamiento urbanístico	162
Capítulo 22. Casos prácticos de la Viabilidad Económica Urbanística. Estudios económicos del planeamiento urbanístico.	162
Caso práctico 1. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." La regeneración de un barrio industrial obsoleto.....	162
Causa del Problema.....	162
Soluciones Propuestas.....	163
1. Descontaminación y desmontaje selectivo.....	163
2. Desarrollo de uso mixto (vivienda libre y asequible + espacio de emprendimiento)	163
3. Infraestructura verde y movilidad sostenible	163
4. Participación ciudadana y gobernanza transparente.....	164
Consecuencias Previstas.....	164
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	165
Lecciones Aprendidas	165
Caso práctico 2. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Renovación de un barrio residencial degradado	166
Causa del Problema.....	166
Soluciones Propuestas.....	166
1. Rehabilitación integral de viviendas y espacios comunes	166
2. Creación de equipamientos y servicios de proximidad.....	166
3. Reconfiguración urbana: calles, plazas y movilidad suave.....	167
4. Programa de dinamización social y económica	167
Consecuencias Previstas.....	167
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	168



Lecciones Aprendidas	168
Caso práctico 3. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Desarrollo de un corredor TOD alrededor de una estación de tren suburbana	169
Causa del Problema	169
Soluciones Propuestas	169
1. Redefinición del instrumento de planeamiento y recalificación urbana	169
2. Diseño de un hub multimodal y mejora de accesibilidad	170
3. Promoción inmobiliaria mixta con incentivos fiscales	170
4. Espacio público integrado y zonas verdes lineales	170
5. Participación y gobernanza multinivel	171
Consecuencias Previstas	171
Resultados de las Medidas Adoptadas	172
Lecciones Aprendidas	172
Caso práctico 4. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Rehabilitación de un tejido histórico patrimonial degradado	173
Causa del Problema	173
Soluciones Propuestas	173
1. Diagnóstico patrimonial y catálogo de actuaciones	173
2. Plan de rehabilitación arquitectónica con criterios de sostenibilidad	173
3. Integración de usos mixtos y desarrollo turístico	174
4. Estrategia de mantenimiento, monitoreo y gobernanza continuada	174
Consecuencias Previstas	175
Resultados de las Medidas Adoptadas	175
Lecciones Aprendidas	176
Caso práctico 5. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Diseño y desarrollo de un parque logístico sostenible de última generación	177
Causa del Problema	177
Soluciones Propuestas	177
1. Estructura de financiación público-privada mediante concesión administrativa	177
2. Diseño modular y flexible de parcelas y naves	177
3. Infraestructura verde-azul y energías renovables integradas	178
4. Contratos de arrendamiento a largo plazo y alianzas estratégicas	178
Consecuencias Previstas	179
Resultados de las Medidas Adoptadas	179
Lecciones Aprendidas	180
Caso práctico 6. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Desarrollo de una nueva centralidad urbana en periferia metropolitana	181
Causa del Problema	181
Soluciones Propuestas	181
1. Plan Director de Infraestructuras y Movilidad	181
2. Captura de plusvalías y reparto de cargas	181
3. Financiación mixta público-privada (PPP) para equipamientos	182
4. Alianzas con actores privados para espacios terciarios	182
Consecuencias Previstas	183
Resultados de las Medidas Adoptadas	183
Lecciones Aprendidas	184
Caso práctico 7. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Implementación de infraestructura verde-azul para mitigación de inundaciones urbanas	185
Causa del Problema	185
Soluciones Propuestas	185



1. Diseño de corredores verdes–azules y estanques de retención.....	185
2. Instalación de biofiltros y jardines de lluvia.....	185
3. Renovación de red de drenaje y pavimento permeable.....	186
4. Programa de participación y vigilancia ciudadana	186
Consecuencias Previstas.....	187
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	187
Lecciones Aprendidas	188
Caso práctico 8. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Modelización de flujos de caja y análisis de sensibilidad en un desarrollo de uso mixto costero	189
Causa del Problema	189
Soluciones Propuestas.....	189
1. Elaboración de un modelo de flujos de caja dinámico	189
2. Análisis de escenarios y sensibilidad.....	190
3. Coberturas y cláusulas de flexibilidad financiera	190
4. Financiación escalonada por hitos de obra.....	190
Consecuencias Previstas.....	191
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	191
Lecciones Aprendidas	192
Caso práctico 9. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Desarrollo de un proyecto de rehabilitación energética y revitalización de un polígono empresarial obsoleto.....	193
Causa del Problema	193
Soluciones Propuestas.....	193
1. Auditoría energética y esquema de actuaciones	193
2. Rehabilitación de envolventes y sistemas comunes	194
3. Instalación de planta solar y gestión de excedentes.....	194
4. Digitalización y smart-grid interna	194
5. Diseño de incentivos y esquema de financiación	195
Consecuencias Previstas.....	195
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	196
Lecciones Aprendidas	196
Caso práctico 10. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Gestión de exacciones y captura de plusvalías en la expansión de un sector urbano	198
Causa del Problema	198
Soluciones Propuestas.....	198
1. Revisión de la ordenanza de exacciones vinculada a plusvalías	198
2. Implantación de mecanismo de “Cobro en Especie” y compensación territorial.....	199
3. Creación de un fondo de estabilización y garantía de plusvalías	199
4. Participación pública y acuerdos de concertación con colectivos afectados.....	199
Consecuencias Previstas.....	200
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	200
Lecciones Aprendidas	201
Caso práctico 11. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Evaluación del impacto fiscal de un nuevo barrio mixto	202
Causa del Problema	202
Soluciones Propuestas.....	202
1. Análisis de capacidad de endeudamiento y horizonte de servicio de la deuda.....	202
2. Incorporación de cláusulas de revisión y mecanismos de ajuste.....	202
3. Escenarios de sensibilidad presupuestaria	203
4. Diseño de instrumentos de autofinanciación de servicios	203
Consecuencias Previstas.....	203



Resultados de las Medidas Adoptadas.....	204
Lecciones Aprendidas	204

Caso práctico 12. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." La gestión integral de riesgos en el desarrollo de un distrito sostenible206

Causa del Problema.....	206
Soluciones Propuestas.....	206
1. Identificación y taxonomía de riesgos.....	206
2. Cuantificación, asignación y mitigación	206
3. Stress testing y planes de contingencia	206
4. Gestión del cambio y gobernanza adaptativa.....	207
5. Comunicación de riesgos y relación con stakeholders.....	207
Consecuencias Previstas.....	207
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	208
Lecciones Aprendidas	208

Caso práctico 13. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Densificación y mezcla de usos en un barrio céntrico degradado.....210

Causa del Problema.....	210
Soluciones Propuestas.....	210
1. Reequilibrio de cargas y vivienda asequible	210
2. Financiación escalonada y gestión del riesgo	210
3. Impacto fiscal y calidad del servicio público	211
Consecuencias Previstas.....	211
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	212
Lecciones Aprendidas	212

Caso práctico 14. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Aplicación de un checklist maestro en la elaboración de la MVE y MSE214

Causa del Problema.....	214
Soluciones Propuestas.....	214
1. Diseño de un checklist maestro de la MVE y MSE	214
2. Integración del checklist en el flujo de trabajo	214
3. Validación colaborativa y revisión por pares	215
4. Control de versiones y trazabilidad.....	215
Consecuencias Previstas.....	215
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	216
Lecciones Aprendidas	216

Caso práctico 15. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Implementación de gemelos digitales e IA para la optimización del planeamiento.....217

Causa del Problema.....	217
Soluciones Propuestas.....	217
1. Desarrollo de gemelo digital urbano.....	217
2. Simulación de flujos y análisis de escenarios con IA	218
3. Tableros de control en tiempo real y reporting automatizado.....	218
4. Formación y gobernanza del dato.....	218
Consecuencias Previstas.....	219
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	219
Lecciones Aprendidas	220

Caso práctico 16. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Integración de soluciones basadas en la naturaleza para la resiliencia climática en un distrito urbano221

Causa del Problema.....	221
Soluciones Propuestas.....	221



1. Corredores verdes y zonas de sombra activa	221
2. Techos y fachadas verdes sobre edificios públicos	221
3. Bioswales y estanques pioneros de retención paisajística	222
4. Pavimento permeable y plazas de infiltración	222
Consecuencias Previstas.....	222
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	223
Lecciones Aprendidas.....	223
Caso práctico 17. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Diseño de formularios de datos de base y parámetros urbanísticos para un proyecto de urbanización.....	224
Causa del Problema.....	224
Soluciones Propuestas.....	224
1. Elaboración de formulario maestro de unidades de ejecución	224
2. Plantilla de parámetros dotacionales y cesiones	224
3. Formulario de faseado y calendario de hitos.....	225
4. Integración en plataforma colaborativa	225
Consecuencias Previstas.....	225
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	226
Lecciones Aprendidas.....	226
Caso práctico 18. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Elaboración de plantillas de costes, ingresos y valoraciones en un proyecto terciario	228
Causa del Problema.....	228
Soluciones Propuestas.....	228
1. Diseño de plantilla de costes detallada.....	228
2. Plantilla de ingresos por renta y escenarios de ocupación	228
3. Plantilla de valoración residual y análisis de VRS/VSO.....	229
4. Integración y actualización automática	229
Consecuencias Previstas.....	229
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	230
Lecciones Aprendidas.....	231
Caso práctico 19. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Plan de auditoría de supuestos y validación de fuentes en la memoria	232
Causa del Problema.....	232
Soluciones Propuestas.....	232
1. Definición de un protocolo de auditoría de supuestos	232
2. Implementación de revisiones cruzadas internas	232
3. Creación de un repositorio de fuentes y versiones.....	233
4. Informe de validación y certificación de la memoria	233
Consecuencias Previstas.....	233
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	234
Lecciones Aprendidas.....	234
Caso práctico 20. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Financiación participativa (crowdfunding inmobiliario) para la regeneración de un barrio deteriorado.....	235
Causa del Problema.....	235
Soluciones Propuestas.....	235
1. Plataforma de crowdfunding inmobiliario	235
2. Contrato de sociedad con aportación de activos municipales.....	236
3. Emisión de minibonos sociales	236
4. Fondo de garantía de microcréditos para comerciantes	236
Consecuencias Previstas.....	237
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	237



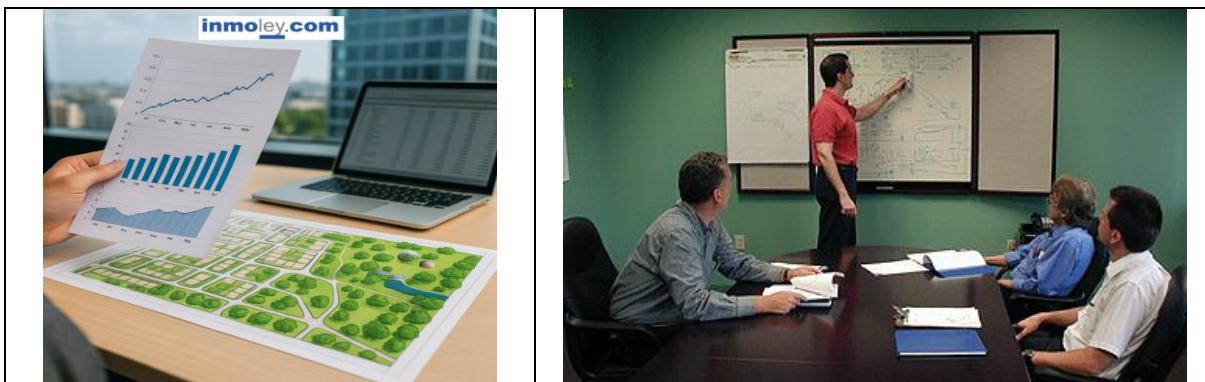
Lecciones Aprendidas	238
Caso práctico 21. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Principios y métodos de reparto de cargas en un plan de 60 ha	239
Causa del Problema	239
Soluciones Propuestas	239
1. Definición de coeficientes de reparto según aprovechamiento neto	239
2. Creación de un "Mapa de Cargas" interactivo	239
3. Convenio de compensación y mecanismos de solidaridad	240
4. Participación previa y transparencia normativa	240
Consecuencias Previstas	240
Resultados de las Medidas Adoptadas	240
Lecciones Aprendidas	241
Caso práctico 22. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Determinación de cargas urbanísticas y dotacionales en un desarrollo periurbano	242
Causa del Problema	242
Soluciones Propuestas	242
1. Diseño de cuadro de costes unitarios normalizados	242
2. Plantilla de cálculo de cesiones dotacionales	242
3. Integración GIS para asignación territorial	243
4. Protocolo de validación y aprobación previa	243
Consecuencias Previstas	243
Resultados de las Medidas Adoptadas	244
Lecciones Aprendidas	244
Caso práctico 23. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Buenas prácticas y cláusulas modelo en convenios urbanísticos	246
Causa del Problema	246
Soluciones Propuestas	246
1. Incorporación de cláusula de reequilibrio económico	246
2. Garantías de ejecución y cláusula de step-in	246
3. Cláusulas anticorrupción y de integridad	247
4. Cláusulas de mantenimiento y uso de dotaciones	247
Consecuencias Previstas	247
Resultados de las Medidas Adoptadas	247
Lecciones Aprendidas	248
Caso práctico 24. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Implementación de una Operación Urbana Consorciada y CEPAC en un desarrollo estratégico	249
Causa del Problema	249
Soluciones Propuestas	249
1. Constitución de una Operación Urbana Consorciada (OUC)	249
2. Emisión de CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construcción)	249
3. Plan de inversiones y redistribución de cargas	250
4. Participación ciudadana y transparencia	250
Consecuencias Previstas	250
Resultados de las Medidas Adoptadas	250
Lecciones Aprendidas	251
Caso práctico 25. "VIABILIDAD ECONÓMICA URBANÍSTICA." Contrato APP de tranvía urbano bajo modelo DBFOM con shadow tolls.....	252
Causa del Problema	252
Soluciones Propuestas	252
1. Contrato DBFOM (Design–Build–Finance–Operate–Maintain) con operador privado	252



2. Shadow tolls y pagos por disponibilidad	252
3. Garantías y reequilibrio económico	253
4. Participación y monitoreo de demanda.....	253
Consecuencias Previstas.....	253
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	254
Lecciones Aprendidas.....	254



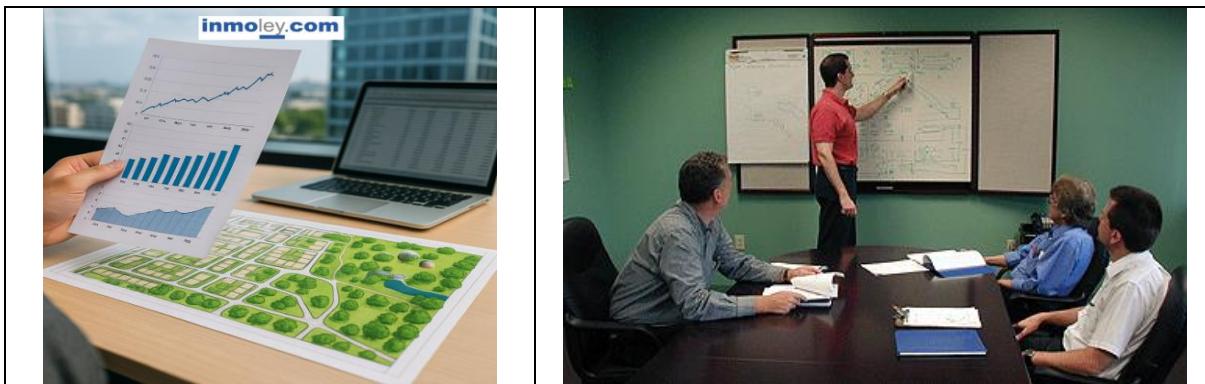
¿QUÉ APRENDERÁ?



- Comprender la definición integral de la viabilidad económica urbanística.
- Diferenciar entre viabilidad, factibilidad y sostenibilidad.
- Aplicar el enfoque de ciclo de vida al desarrollo urbano.
- Identificar objetivos de equilibrio de cargas y beneficios.
- Evaluar la sostenibilidad presupuestaria y la calidad de los servicios públicos.
- Emplear métodos de valoración del suelo y coste de reposición.
- Calcular métricas financieras clave: VAN, TIR y payback.
- Diseñar modelos de flujos de caja y análisis de escenarios.
- Utilizar herramientas GIS, BIM y gemelos digitales urbanos.
- Conocer la gobernanza multinivel y obligaciones económicas del planeamiento.
- Establecer mecanismos de reparto de cargas y captura de plusvalías.
- Elaborar la memoria de viabilidad económica y sostenibilidad siguiendo estándares formales.



Introducción.



¿Te gustaría convertir el planeamiento urbanístico en una palanca de desarrollo sostenible y rentable, capaz de equilibrar las necesidades de la ciudad con la solidez de las finanzas públicas y privadas?

En esta Guía Práctica de Viabilidad Económica Urbanística, descubrirás cómo transformar los estudios de planeamiento en proyectos viables y resilientes, dominando:

- Metodologías infalibles para evaluar la rentabilidad, la sostenibilidad financiera y el impacto fiscal de cualquier figura de planeamiento (PGOU, planes parciales, actuaciones estratégicas...).
- Herramientas avanzadas (flujos de caja, modelos GIS-BIM, gemelos digitales y análisis de escenarios con IA) que te permitirán proyectar los costes, ingresos y balances fiscales con rigor y rapidez.
- Buenas prácticas de gobernanza y participación para asegurar transparencia, trazabilidad de supuestos y aceptación social en cada fase del proceso.

A lo largo de esta guía aprenderás a:

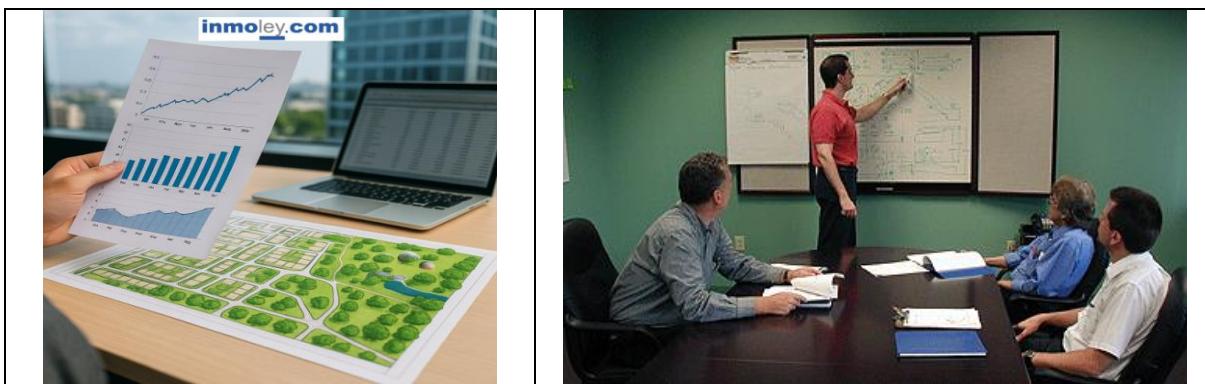
- Estructurar memorias robustas de Viabilidad Económica y de Sostenibilidad, con cuadros de mando, checklists y formularios que garantizan la calidad técnica y la admisión por parte de las administraciones.
- Diseñar esquemas de financiación público-privada y mecanismos de captura de valor (plusvalías, exacciones, convenios urbanísticos) que distribuyen equitativamente cargas y beneficios.
- Anticipar y mitigar riesgos mediante stress-testing, matrices de contingencia y protocolos de auditoría permanente, para mantener la viabilidad incluso ante cambios económicos o normativos.



Con un enfoque completamente comparado, esta guía incorpora ejemplos reales de Europa, América y Asia-Pacífico, permitiéndote extraer lecciones universales y adaptarlas a tu realidad local. Prepárate para elevar tus estudios de planeamiento al siguiente nivel: más sólidos, más transparentes y más transformadores. ¡Comencemos!



Preámbulo a la Guía Práctica sobre Viabilidad Económica Urbanística



La viabilidad económica urbanística ha emergido como piedra angular de toda estrategia de ordenación territorial moderna, pues fusiona la dimensión técnica del planeamiento con la rigurosidad financiera necesaria para garantizar la sostenibilidad de las actuaciones urbanas en el largo plazo. Este instrumento va más allá de un mero ejercicio contable: analiza, por un lado, el impacto de las nuevas infraestructuras, dotaciones y servicios en las haciendas públicas, y por otro, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En su concepción, la viabilidad urbanística integra las siguientes dimensiones fundamentales:

Marco conceptual y distinción de documentos

- Informe/Memoria de Sostenibilidad Económica: evalúa el coste que para los erarios públicos suponen la implantación y el mantenimiento de infraestructuras y servicios, así como la adecuación del suelo productivo a los usos proyectados.
- Estudio Económico-Financiero: justifica la disposición de recursos privados para la fase de ejecución de las obras de urbanización y la identificación de los actores inversores.
- Memoria de Viabilidad Económica: asegura la rentabilidad y suficiencia de ingresos privados para cubrir la mayor parte de los costes físicos de transformación, manteniendo un equilibrio entre carga pública y retorno privado.

Estructura de la Guía

La presente guía está organizada en cinco grandes partes que cubren:

- Fundamentos y alcance: definición integral, objetivos y ámbito de aplicación según escala y figura de planeamiento, actores, principios de gobernanza y comparativa de modelos jurídicos.
- Marco teórico y metodológico: bases de economía urbana y del suelo, métodos de valoración, métricas financieras, sostenibilidad económica y



herramientas de modelización (GIS, BIM, gemelos digitales, analítica avanzada).

- Gobernanza, regulación y marcos comparados: arquitectura institucional, obligaciones económicas, transparencia, contratación pública, cumplimiento y controles externos.
- Memoria de viabilidad y memoria de sostenibilidad: contenido, estructura, requisitos formales, análisis fiscal, presupuesto municipal, costes O&M, pruebas de resistencia y panel de indicadores.
- Instrumentos de financiación y reparto de cargas: fuentes públicas y privadas, APP, SPV, captura de plusvalías, exacciones voluntarias (TIF, CEPAC, TDR), matrices de reparto y cláusulas modelo.
- Innovación digital y resiliencia: integración de datos urbanos, digital twins, IA, dashboards, auditoría reproducible, green bonds y soluciones basadas en la naturaleza.

Enfoque internacional y adaptabilidad

Aunque el origen doctrinal de buena parte de estas exigencias se encuentra en desarrollos legislativos concretos, esta guía adopta un enfoque agnóstico: se abstrae de referencias normativas locales para ofrecer un repertorio de teorías avanzadas, modelos cuantitativos y buenas prácticas que pueden calibrarse a cualquier contexto jurisdiccional.

Validez y revisión continua

Este manual cuenta con un mecanismo de revisión por pares y con un plan de feedback de expertos que garantiza su permanente actualización, incorporando lecciones aprendidas de sentencias, auditorías y proyectos piloto en múltiples regiones.

Propósito y alcance

El objetivo final es dotar a profesionales del urbanismo, la consultoría y la administración pública de una herramienta práctica, rigurosa y adaptable, que facilite la redacción de estudios y memorias de viabilidad económica sólidos, coherentes y comparables —capaces de atraer financiación, preservar la solvencia pública y promover un desarrollo urbano verdaderamente sostenible.

Confiamos en que esta Guía Práctica Internacional se convierta en un referente esencial para la planificación y ejecución de proyectos urbanísticos de alta complejidad, capaces de ofrecer valor compartido a todos los agentes implicados y a la sociedad en su conjunto.