



CURSO/GUÍA PRÁCTICA RECONVERSIÓN LOGÍSTICA DE CENTROS COMERCIALES OBSOLETOS

**Aprovechamiento del subsuelo de centros
comerciales y grandes superficies.**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	7
Introducción	8
Reconversión de centros comerciales en polígonos logísticos de comercio electrónico de última milla.	8
El subsuelo de los centros comerciales.	9
PARTE PRIMERA	10
¿Por qué está Amazon comprando centros comerciales obsoletos?	10
Capítulo 1. ¿Por qué está Amazon comprando centros comerciales obsoletos?	10
1. Amazon cree que puede dar nuevo uso inmobiliario a los centros comerciales obsoletos.	10
a. Polígonos logísticos en el suelo de antiguos centros comerciales que desaparecieron por la aparición del comercio electrónico.	11
b. Amazon está enviando más mercancía que nunca: necesita centros de distribución de última milla.	11
2. Convertir un centro comercial en un centro logístico.	12
El caso de reconversión logística por Amazon del mayor centro comercial de los Estados Unidos.	12
3. Reconversión por el Corte Inglés de centros comerciales obsoletos en polígonos logísticos de última milla.	12
El Corte Inglés analiza reconvertir centros comerciales en almacenes logísticos	12
PARTE SEGUNDA	14
Polígonos logísticos de última milla en centros comerciales obsoletos.	14
Capítulo 2. Plataformas logísticas.	14
1. Introducción a la logística.	14
2. Concepto de plataforma logística.	17
3. Claves de la promoción de parques logísticos.	18
a. Características del edificio logístico.	19
b. La intermodalidad.	20
c. El desarrollo urbanístico de un parque logístico.	20
d. Las ventajas que ofrecen las plataformas logísticas	21
4. Estabilidad en sus rentabilidades.	22
5. Los protagonistas del sector logístico.	23
6. Mercado Inmobiliario Logístico	23
7. Tipología de suelo integrado en Polígonos Logísticos, Zonas de Actividades Logísticas (ZAL) o Centros de Transporte.	24
TALLER DE TRABAJO	25
Informe de consultoría sobre la inversión inmobiliaria logística en España.	25
1. Contexto económico	25
2. El comercio electrónico	25
3. Infraestructuras y transportes	25
4. ¿Dónde se encuentran las principales áreas logísticas?	25
5. Mercado de ocupación logística	25
La contratación de espacios logísticos	25



La evolución de las rentas	25
Oferta logística inmediata y futura	25
6. Hotspots logísticos	25
7. Mercado de Inversión	25
8. Retos y Oportunidades	25
NIIF 16: una nueva era para los alquileres	25
La logística urbana	25
TALLER DE TRABAJO	80
Promoción inmobiliaria en zonas logísticas ya consolidadas.	80
SUELO LOGÍSTICO EN AUJE	81
ZONA DE MADRID	81
GETAFE	81
ILLESCAS	82
SAN FERNANDO DE HENARES	82
CABANILLAS DEL CAMPO	82
ZONA DE BARCELONA	82
PI CAN MARGARIT, SANT ESTEVE DE SESROVIRES	82
LLIÇÀ D'AMUNT	83
PORT BCN - ZAL - BZ	83
TALLER DE TRABAJO.	94
Las plataformas logísticas de iniciativa privada en Madrid.	94
TALLER DE TRABAJO.	96
Las zonas industriales y logísticas de la Comunidad de Madrid.	96
TALLER DE TRABAJO	104
Caso práctico. Claves para elegir la nave logística perfecta por tamaño, altura, profundidad y diseño.	104
TALLER DE TRABAJO	106
Caso práctico. Soluciones logísticas automatizadas de almacenaje y flujo de materiales Automatización de procesos logísticos con instalación de electrovías.	106
Capítulo 3. La promoción industrial en los parques logísticos.	108
1. Cliente logístico y promotor inmobiliario especializado en industrial y logística.	108
2. Promoción inmobiliaria de naves logísticas.	109
a. Autopromoción de naves logísticas.	109
b. Compra de nave logística.	110
c. Construcción "llave en mano" de nave logística.	111
d. Project Management de naves logísticas.	111
TALLER DE TRABAJO	113
La externalización de la logística por grandes fabricantes.	113
PARTE TERCERA	125
El negocio de los centros comerciales está en su subsuelo	125
Capítulo 4. El valor del subsuelo o bajo rasante.	125
1. El aprovechamiento del subsuelo se entiende como la cantidad de edificación que puede construirse bajo rasante.	125
2. Aparcamiento subterráneo de edificios y de espacio comercial en los centros comerciales.	125
3. El uso del subsuelo	126
4. Rendimiento del suelo.	126



El valor del subsuelo aprovechable de los centros comerciales y sus parkings dispara el rendimiento del suelo. _____ 126

Capítulo 5. Un centro logístico en el sótano de un centro comercial. _____ 127

1. El mayor grupo de mensajería francés tiene dos centros logísticos subterráneos en París. _____ 127
2. Los planes de Carrefour para el subsuelo de sus centros comerciales /grandes superficies. _____ 127
3. La unión subterránea de dos centros logísticos de Zara. _____ 128
Complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el subsuelo de Elche. _____ 128
4. El almacenaje en el subsuelo del centro logístico de Mango. _____ 129
Naves perimetrales a través de túneles subterráneos que salvan la vialidad por el subsuelo. 129

Capítulo 6. Aspectos civiles del subsuelo. _____ 131

1. Naturaleza jurídica. Limitaciones al derecho de propiedad del subsuelo. _____ 131
2. Limitaciones del propietario respecto del subsuelo _____ 132
 - a. Extensión vertical _____ 132
 - b. Extensión horizontal _____ 137
3. Concepto del derecho sobre el subsuelo. _____ 141
4. El contenido del derecho de propiedad sobre el subsuelo _____ 143

TALLER DE TRABAJO. _____ 146

Cláusula de reserva del derecho sobre el subsuelo _____ 146

TALLER DE TRABAJO. _____ 147

El régimen legal hasta el ejercicio del derecho de sobreedificar y de subedificar. ¿
Debe existir el edificio. _____ 147

TALLER DE TRABAJO. _____ 153

Utilización edificatoria del subsuelo urbano. _____ 153

TALLER DE TRABAJO. _____ 158

La transmisión del uso del subsuelo a un tercero no propietario. Servidumbre,
derechos reales, subsuelo, vuelo, etc. _____ 158
Derecho de superficie _____ 161

TALLER DE TRABAJO. _____ 169

La permuta de subsuelo por obra resultante. _____ 169

TALLER DE TRABAJO _____ 174

El subsuelo y el registro de la propiedad. _____ 174

TALLER DE TRABAJO. _____ 178

La mejor solución: desarrollo práctico de la desafectación del subsuelo y la
posterior constitución de un régimen de conjunto inmobiliario. _____ 178
La Resolución de 5 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado 178

Capítulo 7. Aspectos urbanísticos del subsuelo. La gran cuestión olvidada por el legislador: a veces el subsuelo vale más que la superficie. _____ 189

1. Introducción. _____ 189
2. El subsuelo: el gran olvidado por la legislación. _____ 190
3. El subsuelo y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. _____ 191



TALLER DE TRABAJO.	192
El subsuelo y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	192
1. Se deja abierta la puerta a regulaciones urbanísticas de vuelo y subsuelo.	192
a. Subsuelo y vuelo en la normativa estatal.	192
b. Subsuelo y vuelo en la normativa autonómica.	193
2. El derecho de reversión y el subsuelo. No reversión en caso de segregación del subsuelo.	194
3. Supuestos de reversión y retasación.	198
TALLER DE TRABAJO	203
Subsuelo en el planeamiento urbanístico.	203
TALLER DE TRABAJO	207
Regulación detallada del uso del suelo y del subsuelo en el planeamiento urbanístico.	207
TALLER DE TRABAJO	217
¿Puede un plan anular el aprovechamiento del subsuelo?	217
TALLER DE TRABAJO	219
El aprovechamiento urbanístico del subsuelo lo determina el planeamiento. Solución práctica catalana: lo que digan los ayuntamientos sometidos a las infraestructuras.	219
TALLER DE TRABAJO	223
Cómputo de la edificabilidad de superficies destinadas a garajes aparcamientos en plantas bajo rasante.	223
TALLER DE TRABAJO	227
Subsuelo y licencias urbanísticas.	227
TALLER DE TRABAJO.	231
El subsuelo urbanístico legislación sectorial.	231
1. Patrimonio Histórico y arqueológico en el subsuelo.	232
2. Infraestructura subterránea de telecomunicaciones, gas y electricidad.	232
Capítulo 8. El subsuelo en el derecho autonómico.	234
Andalucía	234
Aragón	238
Asturias.	242
TALLER DE TRABAJO.	243
Subsuelo de los bienes demaniales en Asturias.	243
Baleares	245
Canarias	246
Cantabria	247
Castilla La Mancha	248
Castilla y León	249



Cataluña: el planeamiento y las servidumbres. _____	250
Extremadura _____	252
Galicia _____	253
Madrid _____	254
Madrid _____	254
Murcia _____	256
Navarra _____	258
Rioja _____	259
TALLER DE TRABAJO. _____	260
El subsuelo en la Rioja (Ley 5/2006). _____	260
C. Valenciana _____	264
TALLER DE TRABAJO _____	265
Venta de subsuelo en Valencia. _____	265
Caso Parque Central con previsión de venta de subsuelo a particulares para garajes de los edificios con posibilidad de cambio de uso. _____	265
CHECK-LIST _____	266
Régimen Jurídico del Subsuelo Urbanístico. _____	266
Planificación urbanística del subsuelo. _____	266
La desafectación del dominio público para usos privativos. _____	266



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **El aprovechamiento logístico de centros comerciales obsoletos**
- **El aprovechamiento del subsuelo de grandes superficies con fines logísticos.**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Introducción



Reconversión de centros comerciales en polígonos logísticos de comercio electrónico de última milla.

Además de los gigantescos almacenes que las empresas de comercio electrónico están construyendo lejos de los centros de población donde los bienes inmuebles son limitados o demasiado caros, los centros comerciales y los antiguos centros comerciales están bien posicionados para ser los centros de distribución y logística de comercio electrónico.

Con el aumento de centros comerciales vacantes (y locales comerciales vacantes en los centros comerciales), los propietarios deben ser creativos para llenar sus espacios y ¿qué mejor manera de hacerlo que servir a la industria que generalmente se reconoce como la razón de la desaparición del centro comercial?

Si bien la demanda y el coste del espacio industrial y el espacio de transporte y logística aumentan, muchos analistas también están proyectando que cientos de centros comerciales cerrarán en un futuro cercano. Los centros de envío y logística pueden ser el nuevo arrendatario o promotor de centros comerciales vacíos que pueden aprovechar estos grandes sitios vacantes.

La ubicación de los centros comerciales es particularmente atractiva para los minoristas de comercio electrónico que buscan satisfacer a sus clientes y obtener productos de forma rápida y eficiente. Los centros comerciales están generalmente ubicados cerca de los centros de población. Esto significa que los minoristas de comercio electrónico que pueden almacenar y enviar sus productos desde estos sitios podrán llevar sus productos a los consumidores rápidamente, uno de los atractivos masivos del comercio electrónico.

Estos antiguos sitios de centros comerciales se ubican perfectamente para servir como centros de distribución de "última milla", que no son los principales centros de envío, pero son una parte importante de la red de envío requerida para entregar bienes de inmediato a los consumidores.



Amazon, cuyo negocio de comercio electrónico ayudó a vaciar los espacios de los centros comerciales, ahora está construyendo un centro de envío en el sitio de un antiguo complejo de centros comerciales en Ohio, que fue el centro comercial más grande del mundo cuando se construyó en la década de 1970. Del mismo modo, FedEx planea abrir un centro de distribución en el sitio de un antiguo centro comercial en Mesquite, Texas.

El subsuelo de los centros comerciales.

Para que una parcela completa del centro comercial se use como un centro logístico, como con Amazon o FedEx, a menudo será necesario cambiar la zona del sitio. Sin embargo, es posible transformar el espacio del centro comercial en un centro logístico en una escala menor sin necesidad de cambiar la zona.

Los minoristas existentes también pueden optar por usar menos su espacio de venta al por menor para comprar y en su lugar usar una porción más grande para el almacenamiento y distribución de sus productos en la medida en que lo permitan sus arrendamientos y las restricciones de zonificación y uso del suelo.

Esto implica que el subsuelo de los centros comerciales vale una fortuna y está desaprovechado. Algunos propietarios de centros comerciales ya han visto esta oportunidad y han solicitado información a los ayuntamientos respectivos.



PARTE PRIMERA

¿Por qué está Amazon comprando centros comerciales obsoletos?

Capítulo 1. ¿Por qué está Amazon comprando centros comerciales obsoletos?



1. Amazon cree que puede dar nuevo uso inmobiliario a los centros comerciales obsoletos.