

## **Aspectos medioambientales y urbanísticos a tener en cuenta en procesos de compraventa de activos inmobiliarios**

El análisis urbanístico y medioambiental de un inmueble cuando se está en un proceso de compraventa es fundamental, ya que el mismo puede condicionar tanto a la baja como al alza el precio de dicha compraventa.

Por ello, es requisito imprescindible en todo proceso de compraventa de un inmueble la realización de lo que se denomina una “Due Diligence”, que conforma un análisis previo a la compraventa, fundamentalmente de carácter técnico-urbanístico, fiscal y legal, con el fin de “garantizar” el éxito de la operación para las partes intervinientes.

Para la parte vendedora es fundamental realizar su propia “Due Diligence” porque la misma le servirá para detectar las posibles contingencias urbanísticas y medioambientales que pueda tener el inmueble, dado que de su conocimiento y del impacto que pudieran tener sobre el inmueble dependerá el precio de salida del mismo.

Y por otro lado, para la parte compradora, es determinante dicho análisis, ya que del mismo y del impacto de las contingencias urbanísticas y medioambientales detectadas, determinará si la operación continúa adelante mediante la formulación de una oferta de compraventa a la baja sobre el inmueble, o se retira de la negociación.

Así pues, para todas las partes intervinientes es una herramienta de negociación, determinante para fijar el precio final de compraventa.

### **¿Qué aspectos urbanísticos y medioambientales influyen en el precio de la compraventa?**

Podemos destacar los siguientes elementos, de carácter urbanístico y medioambiental, que influirán en la determinación del precio de la compraventa del inmueble:

- La clasificación del suelo donde se encuentre ubicado el inmueble: Para ello siempre hay que acudir al planeamiento urbanístico municipal de donde se encuentre ubicado el inmueble, que será el que determine si el suelo que ocupa está clasificado como urbano, urbanizable o no urbanizable y el subtipo dentro de cada clasificación.

Esta información es sumamente relevante, ya que los derechos y obligaciones que dimanar de cada tipo de suelo son distintos. En este sentido, en caso de resultar un suelo urbano consolidado —es decir, con la condición de solar, con las obras de urbanización

---

recepcionadas definitivamente por parte de la Administración—, no existiría, en principio, ninguna carga u obligación urbanística respecto de los gastos de urbanización pendiente de asumir por parte del propietario del inmueble.

Por otro lado, en caso de tener la clasificación de suelo urbanizable, se debe obtener información sobre la situación del planeamiento de desarrollo y la ejecución del mismo, para conocer las cargas de urbanización asignadas al inmueble y pendientes de pago, toda vez que el comprador tendría que subrogarse en las mismas.

Asimismo, en caso de ser un suelo no urbanizable, indudablemente, no va a poder urbanizarse, y no tendría ese coste añadido.

- Los usos y actividades permitidas o que se podrían autorizar en el inmueble: Dichos usos vendrán regulados en la normativa urbanística u ordenanza concreta del planeamiento aplicable al mismo. Una vez identificada dicha normativa, ésta determinará el uso principal, los usos compatibles o permitidos, así como los usos prohibidos, en todo caso.

Así pues, este aspecto adquiere relevancia dado que determinará qué usos se pueden implantar en el inmueble y en qué condiciones.

- Las limitaciones que pueda imponer el planeamiento urbanístico para la demolición, reforma o ampliación de un inmueble, y en general, para todo tipo de obras que se quiera ejecutar en el mismo, toda vez que hay inmuebles que gozan de cierta protección por sus valores arquitectónicos, arqueológicos, etc. y que limitan las obras a realizar en los mismos, y en consecuencia, los futuros proyectos.
- Exigencias reglamentarias de dotaciones del inmueble (plazas de aparcamiento, accesibilidad, protección contra incendios, emisión de gases o vertidos de líquidos, contaminación acústica, etc). Dichas exigencias pueden hacer absolutamente inviable la implantación de una determinada actividad.
- Las licencias y autorizaciones municipales o autonómicas que se hayan concedido a un inmueble ya existente o que se tengan que conceder porque se hayan realizado obras en el mismo que no han sido amparadas por una licencia y/o autorización y por ende, haya que legalizarlas.
- Lógicamente, dependiendo de tipo de actividad a ejercer, las oportunas autorizaciones en materia medioambiental y el cumplimiento de la normativa correspondiente (vertidos, residuos, contaminación del suelo, contaminación acústica, etc).

---

A la vista de los aspectos anteriormente mencionados a modo de ejemplo, es recomendable que, antes de presentar o aceptar cualquier tipo de oferta de compraventa sobre un inmueble, se lleve a cabo una “Due Diligence” lo más completa posible, en función de las propias necesidades que arroje el inmueble y del proyecto que se quiera desarrollar en el mismo, dado que del resultado de la misma, va a depender el valor y/o el precio final de compraventa del inmueble.

**Isaac Arroyo**

Socio en DJV Abogados