

CURSO/GUÍA PRÁCTICA GESTIÓN URBANÍSTICA.

Modelos y Formularios.



**AVISO PREVIO: ESTOS MODELOS ESTÁN REDACTADOS CON FINES DIDÁCTICOS.
SU USO DEBE SER REALIZADO CON ASISTENCIA LETRADA.**



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA	18
Reparcelación.	18
Esquemas del procedimiento del proyecto de reparcelación.	18
1. Proyecto de Reparcelación. Iniciativa Pública.	18
2. Actuaciones complementarias a proyectos de reparcelación.	22
Formularios de reparcelación.	25
A. REPARCELACIÓN	25
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	25
Modelo a	25
Modelo b	27
Modelo c	28
Modelo d	30
2. Solicitud de iniciación del expediente de reparcelación.	32
3. Acuerdo de iniciación del expediente de reparcelación en caso de solicitud.	33
4. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	35
5. Edictos y notificación a los interesados.	36
6. Anuncio.	39
7. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	40
8. Solicitud de certificación de titularidad y cargas al Registro de la Propiedad	42
9. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	43
10. Incoación a iniciativa privada: Edicto	44
11. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	45
Modelo a	45
Modelo b	47
Modelo c	48
Modelo d	49
12. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	50
Modelo a	50
Modelo b.	52
13. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	53
14. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	54
Modelo a.	62
Modelo b.	63
B. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	64
1. Escrito de renuncia a presentar proyecto de reparcelación por los propietarios.	64
2. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación.	65
3. Resolución municipal de ampliación de plazo para completar proyecto de reparcelación.	66



4. Resolución municipal de redacción de oficio de un proyecto de reparcelación.	68
Modelo a	68
Modelo b	70
5. Proyecto de Reparcelación	72
Modelo a	72
Memoria	72
Fincas aportadas	73
Fincas resultantes	73
Planos / Información gráfica.	74
Modelo b.	90
Modelo c	95
6. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	102
7. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	113
8. Informe técnico del secretario calificando el proyecto presentado.	114
9. Apertura del trámite de información pública	118
Modelo a	118
Modelo b	119
10. Certificación del resultado del trámite de información pública.	120
11. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal.	122
Modelo a.	122
Modelo b.	122
12. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	124
Modelo a	124
Modelo b	125
Modelo c	126
13. Anuncio de aprobación inicial. Edictos.	127
14. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	129
15. Certificación del resultado del trámite de información pública	132
16. Escrito de alegaciones	133
17. Tramitación de las alegaciones. Informes de la secretaría.	134
18. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	135
Modelo a.	135
Modelo b	136
19. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	139
20. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	147
Modelo a.	147
Modelo b	148
21. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	149
22. Audiencia pública y alegaciones.	150
23. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación Informe técnico de la secretaría sobre las alegaciones.	154
24. Acuerdo denegatorio del proyecto de reparcelación.	159
25. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	161
Modelo a	161



Modelo b _____	162
Modelo c _____	163
Modelo d _____	165
Modelo e _____	167
26. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con rectificaciones. _____	169
27. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	171
a. Anuncio de publicación. Edictos. _____	171
b. Notificación a los interesados _____	173
28. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	175
29. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	177
30. Remisión administrativa a la Comisión Provincial de Urbanismo. _____	178
31. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	179
Modelo a _____	179
Modelo b _____	180
32. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____	181
C. INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA REPARCELACIÓN. _____	182
1. Certificación del secretario a efectos de inscripción registral. _____	182
2. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	183
a. Formalización mediante escritura pública _____	183
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	184
c. Protocolización mediante acta notarial _____	188
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	189
3. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____	190
4. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	194
5. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación.	196
6. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	197
Modelo a _____	197
Modelo b _____	198
D. PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA. _____	199
1. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____	199
Modelo a. _____	199
Modelo b. _____	202
2. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua. _____	203
3. Informes técnicos de la Secretaría municipal. _____	205
4. Aprobación inicial e información pública. _____	208
5. Escrito de alegaciones _____	210
6. Resolución municipal denegando la reparcelación. _____	212
7. Remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo _____	214
8. Aprobación municipal de la reparcelación voluntaria. _____	215



9. Inscripción registral de la reparcelación voluntaria. _____	217
E. PROCESO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS _____	219
1. Solicitud de inicio de expediente SIN proyecto de normalización. _____	219
2. Solicitud de inicio de expediente CON proyecto de normalización. _____	220
Modelo a. _____	220
a. Memoria del proyecto de normalización de fincas. _____	223
b. Relación de propietarios e interesados afectados. _____	226
c. Cuenta de compensaciones económicas. _____	227
Modelo b _____	229
3. Presentación de proyecto de normalización de fincas previo requerimiento municipal. _____	232
4. Escrito de los propietarios renunciando al derecho de presentar un proyecto de normalización. _____	233
5. Resolución municipal de redacción de oficio del proyecto de normalización. _____	234
6. Edictos y notificaciones. _____	235
7. Resolución municipal iniciando la normalización de fincas. _____	236
8. Solicitud de certificación de titularidad y cargas al Registro de la Propiedad. _____	240
9. Aprobación inicial del proyecto de normalización de fincas. _____	241
10. Escrito de alegaciones _____	243
11. Informes técnicos del proyecto de normalización de fincas. _____	245
12. Resolución municipal de conversión del proceso de normalización de fincas en un proceso general de reparcelación _____	250
13. Resolución municipal denegatoria de la aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas _____	252
14. Aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas. _____	254
15. inscripción del proyecto de normalización de fincas en el Registro de la Propiedad. _____	257
F. CASOS REALES DE REPARCELACIONES. _____	258
1. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	258
2. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	261
3. Enajenación, mediante concurso de la parcela reparcelada de la unidad de ejecución única del sector. _____	265
4. Ordenanza tasas por reparcelación _____	268
G. REQUERIMIENTO MUNICIPAL PARA COBRO DE CUOTAS DE GASTOS DE URBANIZACIÓN EN CASO DE REPARCELACIÓN. _____	271
1. Acuerdo municipal requiriendo el pago anticipado de gastos de urbanización. _____	271
2. Notificaciones. Edictos. _____	272
3. Fraccionamientos o aplazamientos de pago. _____	276
4. Acuerdo de aprobación de la liquidación definitiva de las cuotas de urbanización. Notificaciones y edictos. _____	280
PARTE SEGUNDA. _____	283



Juntas de compensación. _____	283
Expedientes urbanísticos de tramitación de Juntas de compensación. _____	283
A. ESQUEMAS DE EXPEDIENTES URBANÍSTICOS DE TRAMITACIÓN DE JUNTAS DE COMPENSACIÓN. _____	283
1. Constitución de una Junta de Compensación. _____	283
2. Bases y estatutos para la constitución de una Junta de Compensación. _____	284
CHECK-LIST _____	287
Precauciones para la redacción del proyecto de compensación _____	287
1. Bases legales _____	287
2. Planeamiento que se ejecuta _____	287
3. Descripción de las fincas aportadas, cargas e indemnizaciones _____	288
4. Descripción de las fincas de propietarios exteriores al polígono _____	290
5. Derechos de la administración actuante. _____	290
6. Valoraciones del techo edificable a efectos de indemnizaciones por diferencias en las adjudicaciones. _____	290
7. Valoración de los bienes afectados. _____	291
8. Criterios de adjudicación. _____	291
9. Fincas nuevas o resultantes y adjudicación. _____	291
10. Parcelas de cesión obligatoria al ayuntamiento. _____	292
11. Parcelas que se reserva la junta _____	293
12. Compensaciones en metálico _____	293
13. Cuenta de liquidación provisional _____	293
14. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación _____	294
15. Comentarios prácticos. _____	295
16. Jurisprudencia práctica. _____	296
B. EXPEDIENTE POR EL QUE EL AYUNTAMIENTO REQUIERE A LOS PROPIETARIOS PROYECTO DE ESTATUTOS Y DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA. _____	297
1. Resolución de la Alcaldía requiriendo a los Propietarios para que presenten el Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta _____	297
2. Requerimiento a los propietarios para la constitución de la Junta de Compensación. _____	299
3. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	300
C. ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	301
Modelo 1 _____	301
Modelo 2 _____	317
Modelo 3. _____	328
Modelo 4 _____	342
D. ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. _____	346
Modelo 1. _____	346
Modelo 2. _____	378



Modelo 3. _____	395
Modelo 4. _____	399

E. BASES DE ACTUACIÓN DE UNA JUNTA DE COMPENSACIÓN (DE POLÍGONO O UNIDAD DE ACTUACIÓN). _____ 414

Modelo 1. _____	414
Modelo 2. _____	423
Modelo 3 (con urbanizador). _____	429
Modelo 4 _____	433
Modelo 5 _____	435

F. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN A PROPUESTA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN. _____ 444

1. Proyecto de compensación (modelo básico introductorio). _____	444
a. Memoria (bases legales, planeamiento y valoración). _____	444
b. Descripción de las fincas antiguas que se aportan. _____	445
c. Descripción de las fincas resultantes de la actuación. _____	445
d. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas establecidas en el plan que se ejecuta. _____	446
e. Superficies o parcelas que la junta se reserva para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización. _____	446
f. Compensaciones en metálico por diferencias en las adjudicaciones. _____	446
g. Planos. _____	447

2. Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados. _____	448
--	------------

3. Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. _____	449
---	------------

4. Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. _____	450
--	------------

5. Informe de los servicios técnicos municipales. _____	451
--	------------

6. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación. _____	452
---	------------

7. Formalización del Proyecto de Compensación mediante otorgamiento de escritura pública o documento administrativo. _____	453
---	------------

8. Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. _____	454
--	------------

G. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN (EXPEDIENTE COMPLETO A INSTANCIA DE AYUNTAMIENTO O DE LA PROPIA JUNTA DE COMPENSACIÓN). _____ 455

1. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	455
a. Elaboración del proyecto de compensación _____	455
b. Audiencia a todos los afectados por el proyecto. _____	455
c. Alegaciones. _____	456
d. Aprobación del proyecto por la Junta. _____	456

2. Escritos previos a la aprobación inicial. _____	458
a. Escrito del propietario único _____	458
b. Escrito de propietarios. _____	459

3. Informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento sobre el proyecto de compensación (favorable o desfavorable). _____	461
--	------------

4. Actuación municipal tras la presentación de los estatutos de la Junta de compensación y las bases de actuación. _____	463
a. Informe técnico _____	463
b. Informe jurídico _____	464
c. Informe de los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento sobre el proyecto de compensación (favorable o desfavorable). _____	465



5. Alegaciones en fase inicial. Escrito de alegaciones	470
6. Acuerdos de la propia Junta de compensación en relación a proyecto de compensación.	471
a. Rechazo inicial del proyecto de compensación.	471
b. Acuerdo de la Junta aprobando inicialmente el proyecto de compensación.	473
c. Certificado del secretario.	475
d. Escrito de presentación de la Junta ante el ayuntamiento.	476
e. Escrito de solicitud de informe técnico sobre el proyecto.	477
7. Aprobación inicial.	478
8. Información pública y audiencia de los propietarios en relación a los estatutos de la Junta de compensación y las bases de actuación.	479
a. Anuncio de información pública	479
b. Anuncio Boletín.	480
c. Notificación personal a los propietarios afectados	481
d. Certificado del resultado de la información pública.	482
9. Fase inicial. Acuerdo denegatorio y notificación.	483
a. Acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación.	483
b. Edicto de publicación del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación	484
c. Notificación del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación	485
10. Fase de aprobación inicial. Acuerdo favorable y notificación.	486
a. Aprobación del proyecto de compensación por el Alcalde.	486
Modelo 1. Acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta de Compensación	488
Modelo 2. Acuerdo de aprobación inicial de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta de Compensación	490
b. Información pública, edictos y notificación a los propietarios.	491
11. Alegaciones.	494
12. Certificaciones municipales de Estatutos de la Junta de compensación y de bases de actuación aprobados inicialmente	495
13. Adhesión a la Junta de Compensación.	497
a. Supuestos especiales.	497
b. Requerimiento de adhesión a los propietarios que no se han adherido aún a la Junta tras su constitución	497
Modelo 1.	498
Modelo 2.	499
Modelo 3.	500
Modelo 4.	501
c. Diligencia de adhesión a la Junta	502
14. Informes municipales en fase de aprobación definitiva (favorables o desfavorables) al proyecto de compensación.	503
15. Fase de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta	510
a. Informe de las alegaciones	510
b. Propuesta de resolución	511
c. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	512
d. Anuncio.	513
e. Notificación.	514
f. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. (Modelo en base a alegaciones).	515
g. Notificaciones de la aprobación.	517



16. Acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación de la Junta.	519
17. Notificaciones de la denegación.	520
a. Notificación a los propietarios e interesados del acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación	520
b. Edicto de publicación del acuerdo denegatorio de la aprobación definitiva de los proyectos de Estatutos y de bases de actuación	521
18. Constitución de la junta de compensación	522
a. Acuerdo denegatorio de la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación	522
b. Acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta de Compensación	524
c. Notificación al Presidente de la Junta del acuerdo de aprobación de su constitución	525
d. Certificado de la Secretaría del acuerdo de aprobación de la constitución de la Junta	526
e. Certificado acreditativo de la aprobación definitiva un proyecto de compensación.	527
H. EXPEDIENTE DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	528
1. Aprobación del Proyecto de Urbanización y contrato de ejecución de las obras de Urbanización.	528
2. Demolición de obras no conformes con el Proyecto de Urbanización.	529
a. Audiencia previa a la Junta de Compensación.	529
b. Acuerdo municipal de demolición de obras.	530
Modelo 1.	530
Modelo 2	531
c. Notificación a la Junta del acuerdo de demolición de obras.	532
3. Acta de recepción definitiva del contratista de las obras de urbanización e instalaciones por la Junta	533
I. EXPEDIENTE DE CESIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN	534
1. Transmisión por la Junta de Compensación al Ayuntamiento de los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita.	534
2. Escrito de cesión de las obras de urbanización por el Presidente de la Junta al Ayuntamiento.	535
3. Informes técnicos municipales.	536
4. Acta de Cesión. Transmisión de la Junta al Ayuntamiento de los terrenos que son objeto de cesión obligatoria y gratuita	537
Modelo a.	537
Modelo b.	539
Modelo c.	540
J. EXPEDIENTE DE RECEPCIÓN POR LA JUNTA Y CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN, INSTALACIONES Y DOTACIONES.	541
1. Acta de recepción de las obras por la Junta de Compensación.	542
2. Comunicación del Presidente de la Junta al Ayuntamiento.	543
3. Informe de los Servicios Técnicos Municipales.	544
4. Acta de cesión al Ayuntamiento.	545
5. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	546
K. EXPEDIENTE DE TRANSMISIÓN DE TERRENOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN. TRANSMISIÓN VOLUNTARIA. TRANSMISIÓN FORZOSA. RECEPCIÓN POR LA ADMINISTRACIÓN.	548
1. Esquema del procedimiento.	551
2. Transmisión de la Junta al municipio de los terrenos que han de ser objeto de	



cesión obligatoria y gratuita. _____	552
3. Acta de cesión _____	553
4. Negativa de la Junta de Compensación a formalizar la cesión _____	555
5. Recepción por la Junta y cesión al municipio de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones _____	556
a. Acta de recepción de las obras por la Junta de Compensación _____	556
b. Comunicación del Presidente de la Junta al Ayuntamiento _____	557
c. Informe de los Servicios Técnicos Municipales _____	558
d. Acta de cesión al municipio _____	559
PARTE TERCERA. _____	560
Entidades de conservación. _____	560
Expedientes de tramitación municipal. _____	560
1. Esquema de Expediente de tramitación municipal de Entidades Urbanísticas de Conservación _____	560
2. Esquema de Expediente de tramitación municipal de Asociación Administrativa de Cooperación _____	562
A. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN _____	564
1. Iniciación a instancia de los propietarios del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación. _____	564
2. Acuerdo municipal dando trámite a la iniciación del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación a instancia de los propietarios. _____	566
3. Notificación a los propietarios del inicio del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación _____	567
4. Iniciación de oficio de expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación en el ámbito de la ejecución de la Unidad de Actuación. _____	568
5. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad. _____	569
6. Remisión al ayuntamiento de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación para su aprobación _____	571
7. Estatutos de la Entidad de Conservación. Supuesto ordinario. _____	572
Modelo a. _____	572
Modelo b. _____	584
8. Estatutos de la Entidad de Conservación. Supuesto especial de proyecto y obras de urbanización. _____	595
9. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	604
a. Informe positivo. _____	604
b. Informe negativo. _____	605
10. Acuerdos municipales relativos a los estatutos. _____	606
a. Denegatorio. _____	606
b. Aprobando los estatutos (2 versiones). _____	608
c. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria _____	611
11. Información pública: Edictos / Anuncios. _____	615
Modelo a. _____	615
Modelo b. _____	616
c. Notificaciones a propietarios. _____	618
12. Certificación del secretario _____	619
Modelo a. _____	619
Modelo b. _____	620



13. Supuesto en que se presentan alegaciones a la denegación municipal de los estatutos de la entidad de conservación.	621
a. Escrito de alegaciones	621
b. Certificación del secretario sobre las alegaciones.	622
c. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	623
d. Acuerdo denegatorio de las alegaciones.	625
e. Anuncios y edictos denegatorios.	626
14. Acuerdo de aprobación definitiva de la constitución y de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación	628
15. Notificaciones a interesados.	629
Modelo a	629
Modelo b.	629
16. Anuncio público.	630
Modelo a	630
Modelo b.	631
17. La asamblea constituyente	632
18. Adhesión a la entidad	633
19. Acta de constitución	634
20. Certificado final de la Secretaría por aprobación definitiva de constitución y Estatutos de la entidad urbanística de conservación	635
21. Escritura de constitución.	636
22. Ratificación de la constitución de la entidad	639
23. Solicitud de inscripción de la constitución y de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras	640
24. Acuerdo de disolución de la entidad	641
25. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	642
26. Documento administrativo de cesión de terrenos destinados a vialidad, zonas verdes y equipamientos	643
27. Requerimiento de las cesiones obligatorias	644
B. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA	645
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	645
Modelo a.	645
Modelo b.	646
2. Acuerdo municipal de iniciación del expediente de asociación administrativa de cooperación a instancia de los propietarios.	647
3. Decreto de admisión a trámite de la iniciativa.	648
a. A instancia de los propietarios.	648
b. En el supuesto de iniciativa municipal	649
4. Notificación a los propietarios del inicio del expediente de constitución de la asociación administrativa de cooperación.	650
5. Iniciación de oficio de la asociación administrativa de cooperación.	651
6. Estatutos de una asociación administrativa de cooperación	652
Modelo a.	652
Modelo b.	661
7. Informe de secretaría. Dictamen jurídico.	669
Modelo a.	669



Modelo b. Informe de la Secretaría sobre los estatutos. _____	670
8. Escrito de los propietarios presentando los estatutos de una asociación administrativa de cooperación en el ámbito de la ejecución de la Unidad de Actuación para su aprobación. _____	671
9. Acuerdo municipal denegando la aprobación inicial de los estatutos. _____	672
10. Notificación a los propietarios del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los estatutos. _____	673
11. Escrito de los propietarios presentando los estatutos subsanados. _____	674
12. Aprobación inicial. _____	675
Modelo a. _____	675
Modelo b. _____	676
13. Anuncios. _____	678
a. Edicto de información pública _____	678
b. Certificado del resultado de la información pública _____	679
c. Edicto publicando el acuerdo de aprobación inicial y sometándolo a información pública. _____	680
14. Notificación a los propietarios afectados del acuerdo de aprobación inicial _____	681
15. Escrito de alegaciones. _____	682
16. Escrito de solicitud de adhesión a la asociación administrativa de cooperación. _____	683
17. Certificado de Secretaría sobre el cumplimiento del trámite de información pública dada al expediente de constitución y aprobación de los estatutos aprobado inicialmente _____	684
18. Certificado de Secretaría sobre el resultado del trámite de información pública al que se ha sometido el expediente de constitución y aprobación de los estatutos aprobados inicialmente. _____	685
19. Acuerdo municipal denegatorio. _____	686
20. Edicto de publicación del acuerdo municipal denegatorio de la aprobación definitiva _____	687
21. Notificación a los propietarios del acuerdo municipal denegatorio de la aprobación definitiva. _____	688
22. Aprobación definitiva. _____	689
Modelo a _____	689
Modelo b _____	690
23. Requisitos administrativos. _____	692
a. Edicto de publicación del acuerdo municipal de aprobación definitiva _____	692
b. Notificación a los propietarios del acuerdo municipal de aprobación definitiva _____	693
c. Certificado final de la Secretaría de firmeza de la aprobación definitiva. _____	694
d. Solicitud de inscripción de la constitución y los estatutos de la asociación administrativa de cooperación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	695
PARTE CUARTA. _____	696
Expropiaciones urbanísticas _____	696
Esquemas de expropiación urbanística. _____	696
Adquisición por expropiación. Procedimientos ordinario y urgente. _____	696
Formularios de expropiación para la ejecución de ámbitos de actuación en que se prevé dicho Sistema de Gestión. _____	705
1. Proyecto a efectos de delimitar el ámbito territorial a expropiar a efectos de la urbanización y ejecución de la Unidad de Actuación. _____	705
2. Aprobación inicial del proyecto por el ayuntamiento. _____	707



3. Edictos y notificaciones. _____	709
4. Alegaciones. _____	711
5. Certificaciones municipales de información. _____	712
6. Informes técnicos y jurídicos del ayuntamiento. _____	713
7. Denegación del proyecto por el ayuntamiento. _____	715
8. Aprobación del proyecto por el ayuntamiento. _____	717
Formularios del procedimiento de tasación individual. _____	720
1. Apertura del expediente de justiprecio y concreción por fincas. _____	720
2. Supuestos de fijación del justiprecio con conformidad del expropiado. _____	722
3. Supuestos de fijación del justiprecio con disconformidad del expropiado. _____	725
4. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	726
Modelo a _____	726
Modelo b _____	727
5. Descripción del bien expropiado _____	728
6. Descripción de un edificio expropiado _____	729
7. Escrito del expropiado exponiendo su valoración. _____	730
Modelo a _____	730
Modelo b _____	731
8. Informes técnicos municipales sobre el aprecio. _____	732
9. Hoja de aprecio de la administración _____	733
Hoja de cálculo _____	733
Hoja de valoración _____	733
10. Aceptación de la hoja de aprecio del expropiado. _____	735
11. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	736
12. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____	737
Modelo a _____	737
Modelo b _____	739
13. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	741
14. Propuesta de adquisición _____	742
15. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	743
16. Remisión del expediente de determinación del justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación. _____	744
Formularios en caso de expropiación con tasación conjunta. _____	746
1. Proyecto de expropiación de tasación conjunta redactado por la Administración en el ámbito de la ejecución de la unidad de actuación. _____	746
2. Iniciación del expediente de expropiación por tasación conjunta. _____	749
3. Edictos y publicaciones. _____	750
4. Alegaciones al proyecto de expropiación de tasación conjunta. _____	752
5. Aprobación municipal del proyecto de expropiación de tasación conjunta. _____	756
6. Edictos y notificaciones. _____	758
7. Acuerdos definitivos del justiprecio e impugnaciones en vía provincial. _____	760
8. Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación sobre el expediente de	



expropiación de tasación conjunta para la ejecución de la Unidad de Actuación	763
9. Acta de pago del justiprecio y requerimientos para su otorgamiento.	765
10. Requerimientos del acta de pago del justiprecio.	767
Modelo a.	767
Modelo b.	768
Formularios de pago del precio.	769
1. Acta de consignación del justiprecio y incomparecencia del expropiado.	769
2. Propuesta de pago del justiprecio mediante entrega de parcelas.	772
3. Escritos en caso de acuerdos con la autoridad expropiante.	773
4. Intervención del jurado provincial de expropiación a solicitud del expropiado.	777
Formularios de ocupación y registro de finca expropiada.	782
1. Acta de ocupación de la finca	782
2. Inscripción en el Registro de la propiedad.	785
Formularios de expropiación mediante el procedimiento de urgencia.	786
1. Solicitud de urgencia por el ayuntamiento.	786
2. Elevación de la declaración de urgencia de la ocupación a la Comunidad Autónoma.	787
3. Edictos y notificaciones de la expropiación por declaración de urgencia.	789
4. Actas de ocupación, consignación y hojas de depósito.	791
Formularios casos reales. Texto completo.	798
1. Acta previa a la ocupación	798
2. Acta de ocupación.	799
3. Solicitud de caducidad del expediente expropiatorio	801
4. Solicitud de reversión.	803
5. Solicitud de pago del justiprecio	805
6. Solicitud de intereses.	807
7. Requerimiento para la formulación de hoja de aprecio.	811
8. Hoja de aprecio del expropiado	812
9. Informe pericial.	816
10. Hoja de aprecio del beneficiario.	819
11. Alegaciones del expropiado.	820
12. Acuerdo del Jurado de Expropiación (a falta de convenio expropiatorio).	823
13. Convenio expropiatorio (si existe convenio no habrá la resolución del Jurado).	825
14. Remisión de la hoja de aprecio al Jurado de Expropiación.	828
Formularios en caso de liberación de expropiaciones.	829
1. Expediente a instancia del propietario:	831
2. Acuerdo del Ayuntamiento expropiante	833
3. Aceptación por el propietario que resulta liberado de condiciones	835
4. Liberación de la expropiación. Acuerdo definitivo	836



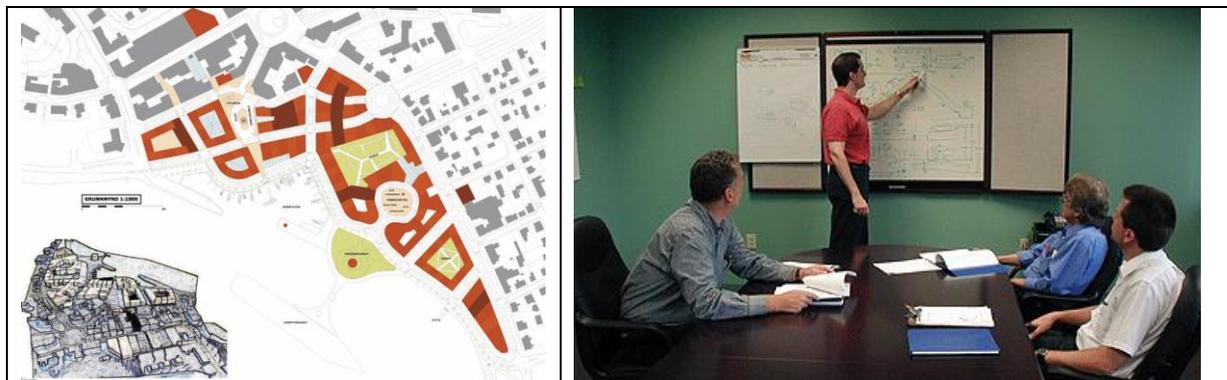
PARTE QUINTA	838
Convenios urbanísticos	838
Expedientes urbanísticos y formularios de tramitación.	838
A1. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO.	838
A2. FORMULARIOS.	842
1. Propuesta de convenio urbanístico de planeamiento.	842
2. Admisión a trámite del expediente de tramitación de convenio urbanístico de planeamiento.	843
3. Informes técnicos y jurídicos del expediente del convenio de planeamiento.	844
Modelo a. Informe técnico	844
Modelo b. Informe jurídico.	845
4. Resoluciones municipales relativas a la admisión.	846
5. Edictos, certificaciones y notificaciones municipales.	848
B1. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN.	852
B2. FORMULARIOS.	855
1. Solicitud particular para la sustitución del sistema de actuación de cooperación por el de compensación, mediante convenio urbanístico.	855
2. Providencia de alcaldía	856
Modelo a.	856
Modelo b.	857
3. Informe de secretaría	858
4. Presentación por los propietarios de una propuesta de convenio de gestión.	860
5. Formalización del convenio propuesto y diligencias.	862
6. Publicidad.	865
7. Alegaciones.	867
8. Informes técnicos. Respuesta a alegaciones.	868
Modelo a (valoraciones técnico jurídicas en caso de alegaciones).	868
Modelo b. Informe jurídico sobre propuesta.	871
Modelo c. Informe jurídico tras aprobación de convenio de gestión.	872
9. Textos finales de convenios. Modelo de gestión y ejecución de planeamiento.	873
10. Diligencias municipales.	876
11. Informe con propuesta de secretaría.	878
12. Dictamen de la comisión informativa.	880
Modelo a. Admisión a trámite de la propuesta de convenio.	880
Modelo b.	881
Modelo c.	882
Modelo d.	883
13. Acuerdo plenario.	884
Modelo a.	884
Modelo b.	886
Modelo c.	887
Modelo d.	888
14. Notificaciones y diligencias municipales.	889



C. Formularios. Supuestos especiales de convenios urbanísticos.	896
ANEXO 1	897
Esquemas de gestión urbanística conforme a normativa autonómica.	897



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Técnicas de redacción de formularios de gestión urbanística.**



PARTE PRIMERA

Reparcelación.

Esquemas del procedimiento del proyecto de reparcelación.

1. Proyecto de Reparcelación. Iniciativa Pública.