



CURSO/GUÍA PRÁCTICA AGENTE URBANIZADOR

Formularios





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	14
PARTE PRIMERA.	15
El agente urbanizador desde una perspectiva global.	15
Capítulo 1. Perspectiva autonómica del Agente urbanizador en los sistemas de urbanización de ejecución indirecta: El proceso urbanizador por los particulares o el "agente urbanizador".	15
1. El antecedente histórico: la normativa estatal.	15
2. El agente urbanizador en 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.	16
La regulación de la figura del agente urbanizador se recoge bajo los principios de transparencia, publicidad y concurrencia dentro del principio constitucional de libre empresa son regulados en el artículo 9.2 del 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.	16
3. El agente urbanizador: pros y contras.	21
4. Las Comunidades Autónomas ante el reto del "agente urbanizador".	24
a. La simplificación de la urbanización por el propietario.	24
b. La adopción de la figura del agente urbanizador.	24
c. La naturaleza de la relación jurídica entre el urbanizador y la administración	25
TALLER DE TRABAJO	28
El agente urbanizador y la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público.	28
1. Supuestos de ejecución urbanística a través del sistema de agente urbanizador.	28
2. Referencias urbanísticas de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).	28
3. Incidencia de la normativa de contratación pública en el urbanismo español.	29
a. Juntas de compensación	29
b. Agente urbanizador.	30
4. Relación del agente urbanizador con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.	33
5. El agente urbanizador como concesionario de obra urbanizadora (régimen de algunas comunidades autónoma).	34
PARTE SEGUNDA.	37
El agente urbanizador desde una perspectiva autonómica.	37
Capítulo 2. El reto de las Comunidades Autónomas entre la actividad urbanizadora como una función pública y los nuevos modelos de gestión privada.	37
1. Introducción.	37
2. Las soluciones de gestión privada (perspectiva autonómica).	38
TALLER DE TRABAJO.	41
El agente urbanizador desde la perspectiva de la contratación administrativa.	41
Capítulo 3. El agente urbanizador en las CC.AA. Legislación autonómica.	49



Andalucía. _____	51
TALLER DE TRABAJO _____	58
El agente urbanizador. _____	58
1. El agente urbanizador en Andalucía. _____	58
2. El agente urbanizador en el Sistema de Expropiación _____	58
3. El agente urbanizador en el sistema de cooperación. _____	60
4. El agente urbanizador en el Sistema de Compensación. _____	60
TALLER DE TRABAJO _____	66
El agente urbanizador en Andalucía. Gestión indirecta de los sistemas de actuación pública. _____	66
1. El Agente Urbanizador y la modificación de la LOUA de 2012. _____	66
2. La gestión indirecta del Sistema de expropiación. _____	67
a. Gestión indirecta por concesión a iniciativa del Agente urbanizador. _____	67
b. Gestión indirecta por concesión a iniciativa de la administración. _____	67
3. La gestión indirecta en el sistema de Cooperación. _____	68
TALLER DE TRABAJO _____	70
Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Reforma del agente urbanizador de Andalucía. _____	70
1. Agente urbanizador como persona legitimada por la Administración actuante. _____	70
2. Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador. _____	71
3. El agente urbanizador andaluz en el sistema de actuación por compensación. El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público para el contrato de gestión de servicio público. _____	73
Aragón. _____	82
TALLER DE TRABAJO _____	82
El agente urbanizador en Aragón. Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. _____	82
1. Concepto del agente urbanizador. _____	82
2. Los programas de urbanización. _____	82
a. Concepto. _____	82
b. Documentación de los programas de urbanización. _____	83
c. Alternativa técnica. _____	84
d. Proposición jurídico-económica. _____	85
3. Estatuto del agente urbanizador. _____	87
a. Competencias del agente urbanizador. _____	87
b. Retribución al agente urbanizador. _____	89
4. Cesión y subcontratación de la condición de agente urbanizador. _____	91
5. Responsabilidades del urbanizador. _____	92
6. Derechos y deberes de los propietarios frente al agente urbanizador. _____	93
7. Causas de resolución del contrato para la ejecución del programa de urbanización. _____	94
Asturias. _____	96



TALLER DE TRABAJO. _____ 98

El agente urbanizador en Asturias. Resolución del concurso y adjudicación de la condición de agente urbanizador _____ 98

1. Resolución del concurso y adjudicación de la condición de agente urbanizador. ___ 99

2. Procedimiento de requerimientos mutuos que permita llegar a acuerdos. _____ 99

3. Determinación de las cuotas de urbanización en metálico y la forma de hacerlas efectivas al urbanizador. _____ 100

4. Tras el abono en cuotas en metálico, el urbanizador deberá garantizar ante la Administración la recepción de las parcelas como retribución equivalente a los costes mediante la constitución de primera hipoteca sobre dichas parcelas o de garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la normativa de contratación pública. _____ 101

5. Opción de la Expropiación, ofreciéndose el urbanizador como beneficiario de la misma en caso de desacuerdo con los propietarios. _____ 101

Baleares _____ 102

TALLER DE TRABAJO _____ 103

El agente urbanizador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____ 103

1. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador. _____ 103

a. Acuerdo entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor, siempre sometida a un control público estricto. _____ 103

b. Cuando la reparcelación adopta la modalidad de cooperación. _____ 103

c. Cuando el empresario-urbanizador asuma los costes de producción a cambio de parcelas edificables de valor equivalente. _____ 104

2. Proyecto de reparcelación presentado por la entidad urbanística actuante por gestión indirecta. _____ 104

Canarias. _____ 105

TALLER DE TRABAJO _____ 106

El sistema de ejecución empresarial. El agente urbanizador en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias _____ 106

1. Sustitución o cambio de los sistemas de ejecución privada _____ 106

2. Requisitos para el ejercicio del sistema de ejecución empresarial _____ 107

3. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado _____ 107

4. Documentación _____ 108

a. Memoria de gestión _____ 109

b. Bases de actuación del sistema _____ 110

c. Estatutos de la entidad de gestión _____ 110

d. Proyecto de reparcelación _____ 110

e. Proyecto de expropiación _____ 110

f. Convenio urbanístico de gestión _____ 111

g. Oferta de compra previa o de incorporación a sociedad mercantil _____ 112

5. Facultades del adjudicatario del sistema privado _____ 112

6. Situación expropiable _____ 112

TALLER DE TRABAJO _____ 114

El sistema empresarial o agente urbanizador en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del



Planeamiento de Canarias. _____	114
1. Sistema de ejecución empresarial _____	114
2. Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial. _____	114
3. Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial. _____	115
4. Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial. _____	115
5. Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial. _____	116
6. Atribución conjunta de la ejecución empresarial _____	117
7. Convenio urbanístico para la gestión de la ejecución empresarial. _____	117
8. Ofertas a los propietarios de suelo. _____	118
9. Incorporación de propietarios. _____	118
a. Incorporación voluntaria _____	118
b. Incorporación forzosa _____	118
10. Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada _____	119
11. Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial _____	120
12. Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial _____	121
Cantabria. _____	122
Castilla la Mancha. _____	123
1. El agente urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora. _____	123
2. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios. _____	123
3. La retribución del urbanizador. _____	126
4. Programas de Actuación Urbanizadora. _____	128
5. Alternativa técnica y proposición jurídico-económica de un Programa de Actuación Urbanizadora. _____	133
6. El registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico. _____	134
7. Extinción de la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora. _____	134
TALLER DE TRABAJO _____	136
Expediente resolutorio de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora en Castilla La Mancha. _____	136
TALLER DE TRABAJO _____	146
Programa de actuación urbanizadora en Castilla la Mancha. Alternativa técnica : ordenación detallada. _____	146
1. Antecedentes _____	147
2. Legislación de aplicación _____	147
2.1. El PAU en LA L.O.T.A.U. _____	147
2.2. Tramitación de PAU _____	147
2.3. Aprobación y adjudicación del PAU _____	147
2.4. La adjudicación preferente _____	147
3. Determinaciones del p.g. _____	147



4. Urbanística	147
4.1 . Situación y superficie	147
4.2. Geología	147
4.3. Topografía	147
4.4. Usos, edificaciones e infraestructuras	147
4.5. Situación de la propiedad del suelo	147
5. Alternativa técnica. Ordenación detallada	147
5.1 . Delimitación	147
5.2. Forma de gestión	147
5.3. Objetivos	147
5.4. Asunción de la ordenación detallada	147
A. Estructura	147
B. Reordenación manzanas	147
C. Reordenación zonas verdes	147
5.5 . Cuadro comparativo ficha plan general	147
5.6. Ordenación y zonificación	147
5.7. Alineaciones	147
A. Perfiles transversales	147
B. Perfiles longitudinales	148
5.8. Aprovechamiento	148
5.9. Cesiones gratuitas	148
5.10. Derechos propietarios de terrenos	148
TALLER DE TRABAJO	171
Caso real: Bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora y nombramiento de agente urbanizador en Castilla La Mancha.	171
BASE I. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LAS BASES	171
BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.	171
BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.	171
BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.	171
BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS.	172
BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.	173
BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.	174
BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.	174
BASE IX. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS	174
BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	174
BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A) Y DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES	174



BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS	174
BASE XIII PRESENTACIÓN DE PLICAS	174
BASE XIV. APERTURA DE PLICAS.	174
BASE XV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.	174
BASE XVI. DERECHO DE REINTEGRO Y DE SUBROGACIÓN.	174
BASE XVII. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN.	174
BASE XVIII. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.	175
BASE XIX. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.	175
BASE XX. PENALIZACIONES.	175
BASE XXI. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.	175
BASE XXII. RESOLUCIÓN.	175
BASE XXIII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.	175
BASE XXIV. JURISDICCIÓN COMPETENTE.	175
TALLER DE TRABAJO	187
Caso real. Modelo de liquidación resolución adjudicación Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) tras alegaciones del agente urbanizador.	187
Artículo 118.7 TRLOTAU al regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios establece: "7. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella".	187
TALLER DE TRABAJO	196
Caso real. Expediente de suspensión o prórroga del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del plan de ordenación municipal.	196
Castilla y León.	200
1. El sistema de concurrencia.	200
2. Supuestos de aplicación del sistema de concurrencia.	203
3. Procedimiento	205
4. Participación de los propietarios	207
5. Retribución y otros derechos del urbanizador.	207
6. Incumplimiento de los plazos para la ejecución de la actuación.	209
TALLER DE TRABAJO	210
El sistema de concurrencia en Castilla León.	210
Cataluña	214
Extremadura.	221
1. Concepto de agente urbanizador.	221
2. Facultades del agente urbanizador extremeño.	221
3. Relaciones del agente urbanizador extremeño.	222



a. Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con la Administración. _____	222
b. Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con las personas propietarias _____	223
4. Retribución del agente urbanizador extremeño. _____	224
7. Garantías de promoción y retribución del agente urbanizador extremeño. _____	226
8. Responsabilidades del agente urbanizador extremeño. _____	227
TALLER DE TRABAJO. _____	229
Caso práctico de determinación de la retribución al urbanizador en cuotas en metálico y del porcentaje de aprovechamiento en parcelas. _____	229
Galicia. _____	232
Madrid _____	235
Murcia. _____	239
Navarra. _____	240
TALLER DE TRABAJO _____	242
El agente urbanizador en Navarra. _____	242
1. Sistema del agente urbanizador. _____	242
2. Programas de Actuación Urbanizadora (PAUs). _____	243
3. Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios. _____	244
4. Tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora. _____	246
País Vasco. _____	249
TALLER DE TRABAJO _____	254
El agente urbanizador Las Agrupaciones de interés urbanístico (AIU) en el País Vasco (Ley 2/2006). _____	254
1. Ejecución urbanística y los tipos de actuación. _____	255
2. Los programas de actuación urbanizadora (PAU). _____	257
3. Las Unidades de Ejecución _____	259
4. Agrupaciones de interés urbanístico _____	261
5. El agente urbanizador _____	262
6. Sistemas de Actuación. Sistema de agente urbanizador. _____	264
7. Las Juntas de Concertación (tienen el carácter de agrupaciones de interés urbanístico). _____	265
9. El sistema de agente urbanizador _____	266
a. Normativa de contratación pública _____	266
b. Concurso. _____	267
c. Adjudicación del programa _____	268
d. Resolución del Convenio del programa de actuación urbanizadora. _____	270
10. El sistema de cooperación y las Agrupaciones de Interés Urbanístico. _____	270
Rioja. _____	272
TALLER DE TRABAJO. _____	282
El agente urbanizador en la Rioja. _____	282



1. Las Zonas de Interés Regional excluidas del agente urbanizador. _____	282
2. El agente urbanizador y ejecución del planeamiento. _____	283
3. El Programa de Actuación Urbanizadora _____	285
4. Requisitos subjetivos del Agente Urbanizador y competencia limitada. _____	286
5. El contrato del agente urbanizador (bases, forma, cláusulas, presentación de garantías, penalizaciones, etc.). _____	288
6. La retribución del agente urbanizador. _____	288
C. Valenciana. _____	290
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje _____	290
1. Concepto del agente urbanizador. _____	290
2. Clases de agente urbanizador _____	290
a. Agente urbanizador propietario. _____	290
b. Agente urbanizador no propietario, en régimen de gestión indirecta. _____	291
3. Funciones del agente urbanizador. _____	292
4. Ejecución de los programas por un agente urbanizador. _____	293
5. Designación del agente urbanizador _____	293
a. Pública concurrencia. _____	293
b. Proceso de designación del agente urbanizador. _____	294
c. Nombramiento del agente urbanizador y suscripción del convenio. _____	295
6. Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del agente urbanizador. _____	295
a. Principio de riesgo y ventura. _____	295
b. Prerrogativas de la administración. _____	295
c. Modificación de programas de actuación integrada. _____	296
7. Relación entre el agente urbanizador y las personas propietarias _____	296
8. Modalidades de retribución al agente urbanizador. _____	297
9. Garantía de retribución al agente urbanizador. _____	299
10. Las relaciones del agente urbanizador con otras empresas _____	299
a. La empresa constructora. _____	299
b. Subcontratación. _____	300
11. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador. _____	300
TALLER DE TRABAJO _____	301
Formularios del agente urbanizador. _____	301
1. Presentación de propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora que se proceda al desarrollo urbanístico de una unidad de ejecución mediante el sistema de agente urbanizador. _____	301
2. Traslado para informe jurídico municipal. _____	303
3. Informe técnico municipal. _____	304
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador. _____	307
5. Publicaciones y notificaciones a propietarios. _____	309
6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas. _____	311
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU. _____	314
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador. _____	316
9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras,	



reparcelación, etc.). _____	319
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. _____	323
Modelo a _____	323
Modelo b _____	323
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. ____	325
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario. ____	328
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario. __	329
14. Convenio de agente urbanizador. _____	330
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras. _____	335
16. Cesión de la condición de agente urbanizador. _____	336
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador	337
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.). _____	338
19. Modelo completo de Bases particulares reguladoras del concurso de Programación para la adjudicación, por gestión indirecta, del Programa de actuación integrada (PAI) de la unidad de ejecución. _____	353
Base I. Objeto de las bases particulares de programación. _____	353
Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa. _____	353
Base III. Ordenación urbanística vigente. _____	353
Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.	354
Base V. Parámetros urbanísticos. _____	355
Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar. _____	356
Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular. _____	356
Base VIII. Objetivos de la edificación privada. _____	356
Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica. _____	356
Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización. ____	357
Base XI. Admisibilidad de variantes. _____	359
Base XII. Precio de licitación y garantía provisional. _____	359
Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa. _____	359
Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional. _____	360
Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones. _____	361
Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones. _____	361
Base XVII. Modelo de proposición. _____	362
Base XVIII. Criterios de adjudicación. _____	362
1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica. _____	363
2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica. _____	364
Base XIX. Mesa de programación. _____	364
Base XX. Garantía definitiva. _____	365



Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo. _____	365
Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de _____	365
Base XXIII. Jurisdicción competente. _____	365
20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.	366
Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario. _____	366
21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU. _____	378
Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada. _____	378
TALLER DE TRABAJO _____	401
Esquemas comparativos del agente urbanizador en la normativa autonómica. ____	401
Estructuración de la figura del agente urbanizador. _____	420
Capítulo 4. Elementos personales (perspectiva autonómica). _____	420
1. Agente urbanizador y propietario del suelo. _____	420
a. El Urbanizador y los propietarios _____	420
b. La posición del propietario. _____	421
2. Las Comunidades Autónomas que promueven la expropiación del propietario «pasivo» _____	422
3. Diferencias entre el urbanizador y el concesionario o contratista. _____	422
4. Los requisitos y las prohibiciones para ser agente urbanizador _____	423
5. Régimen jurídico del agente urbanizador. _____	424
a. La renuncia o desistimiento de la adjudicación. _____	425
b. Aprobación del Programa en caso de silencio administrativo. _____	425
c. El reembolso de los gastos adjudicatario. _____	425
d. Preferencias en la adjudicación de la ejecución del Programa. _____	425
e. Los supuestos de subrogación de la iniciativa original. _____	426
f. El efecto aprobatorio del proyecto por la administración. _____	427
g. Recaudación ejecutiva de cuotas. _____	428
6. Cesión de la condición de urbanizador _____	428
7. La recepción de las obras de urbanización _____	430
8. Garantías del urbanizador _____	430
a. La garantía de promoción _____	430
b. La garantía de retribución. _____	430
TALLER DE TRABAJO. _____	432
Edificación simultánea a la urbanización. _____	432
1. ¿Cuándo se permite la edificación y urbanización simultáneas? _____	432
2. Régimen estatal y autonómico de la edificación y urbanización simultáneas. ____	434
3. Licencia de edificación y urbanización simultáneas. _____	438
4. Garantías y avales para la edificación y urbanización simultánea. _____	440
a. Clase de aval. _____	440
b. Cuantía del aval. _____	442
c. Devolución y ejecución del aval o garantía. _____	443
Capítulo 5. Elementos reales: el precio o el pago por la obra de urbanización (perspectiva autonómica). _____	446

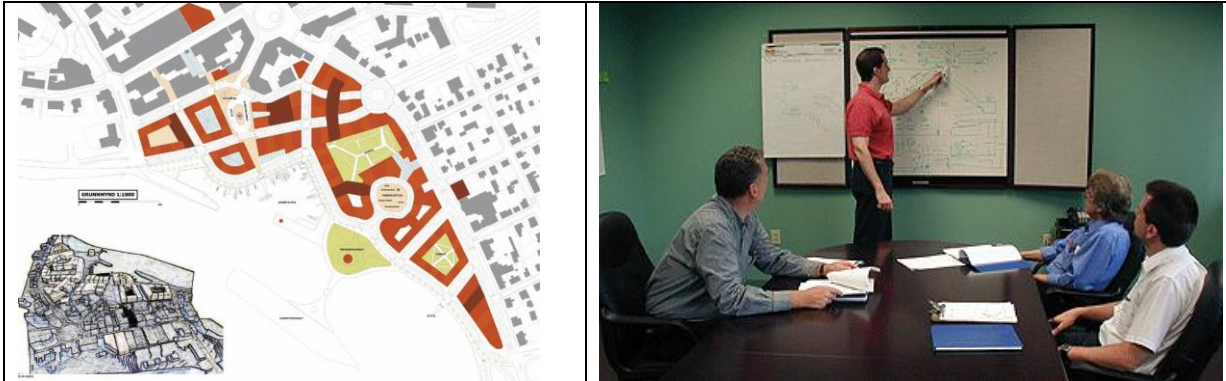


1. Introducción.	446
2. La retribución del urbanizador (variedad de formas).	448
a. Formas de retribución.	449
b. Costes y beneficio de promoción del urbanizador	450
c. Retribución en metálico	450
d. Retribución en terrenos	451
Capítulo 6. Elementos formales (desde una perspectiva autonómica).	454
1. Sistemas de Actuación y Agente Urbanizador.	454
2. El "project finance" o financiación de las actuaciones del agente urbanizador.	456
3. Los convenios urbanísticos y sistemas de actuación con agente urbanizador.	457
TALLER DE TRABAJO	465
El agente urbanizador y el Registro de la Propiedad.	465
Capítulo 7. Clases de agente urbanizador. Examen en función de la Comunidad Autónoma.	470
1. El agente urbanizador como depositario de la gestión pública.	470
2. El agente urbanizador frente a diferentes sistemas de actuación.	478
Capítulo 8. Efectos.	481
1. El agente urbanizador como concesionario de obra urbanizadora (régimen de algunas Comunidades Autónoma).	481
2. Equidistribución, área de reparto y aprovechamiento tipo.	482
3. Proyectos de equidistribución.	484
TALLER DE TRABAJO.	490
El agente urbanizador y los costes de instalación de las redes e infraestructuras eléctricas.	490
PARTE CUARTA	492
Fiscalidad del agente urbanizador.	492
Capítulo 9. Fiscalidad del agente urbanizador.	492
1. Impuesto sobre Sociedades e Impuesto de la renta.	492
2. Fiscalidad de los propietarios.	493
3. Operaciones societarias en el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.	494
4. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).	494
TALLER DE TRABAJO	497
El IVA en la urbanización de terrenos.	497
1. El IVA y el proceso urbanizador de terrenos.	497
2. Sujetos que participan en el proceso urbanizador.	497
3. Exenciones aplicables a las transmisiones de terrenos.	499
4. Excepción a la exención.	500
Capítulo 10. Aspectos fiscales del agente urbanizador y de las agrupaciones de interés urbanístico.	500
1. Los beneficios fiscales respecto de la Junta de Compensación.	501



2. Impuesto de Sociedades. _____	503
3. El tratamiento de los propietarios afectados. _____	504
4. Operaciones societarios y actos jurídicos documentados. _____	505
TALLER DE TRABAJO _____	508
El IVA en la repercusión por el agente urbanizador de cantidades a los propietarios de los terrenos en concepto de indemnizaciones _____	508
TALLER DE TRABAJO. _____	510
Casos prácticos relativos al agente urbanizador y los diferentes impuestos. _____	510
a. Agente urbanizador e IVA. _____	510
b. Agente urbanizador e Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. _____	523
c. Agente urbanizador y tributación local. _____	525

¿QUÉ APRENDERÁ?

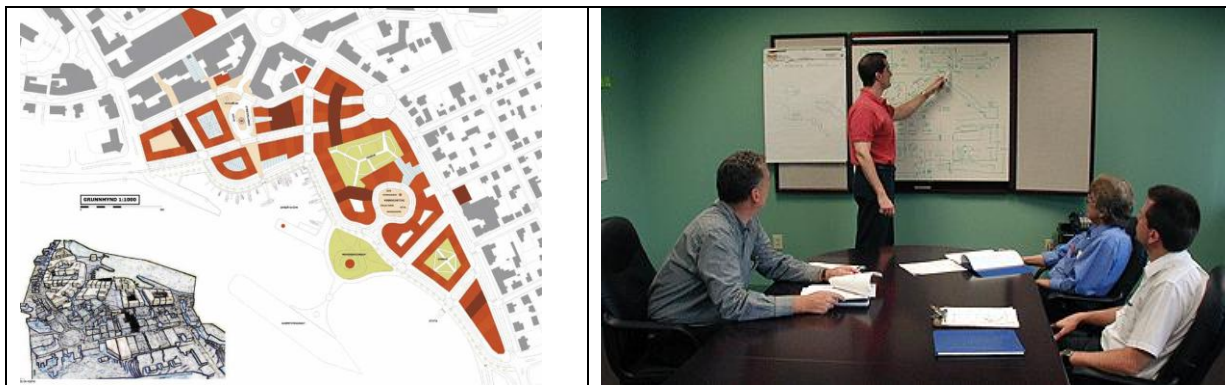


- **El agente urbanizador: pros y contras.**
- **El agente urbanizador en las Comunidades Autónomas.**
- **Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.**
- **El agente urbanizador y los costes de instalación de las redes e infraestructuras eléctricas.**
- **Fiscalidad del agente urbanizador.**
- **Modelos y formularios del agente urbanizador.**

PARTE PRIMERA.

El agente urbanizador desde una perspectiva global.

Capítulo 1. Perspectiva autonómica del Agente urbanizador en los sistemas de urbanización de ejecución indirecta: El proceso urbanizador por los particulares o el “agente urbanizador”.



1. El antecedente histórico: la normativa estatal.