



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.	25
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.	36
El agente urbanizador desde una perspectiva autonómica.	36
Capítulo 2. El reto de las Comunidades Autónomas entre la actividad urbanizadora como una función pública y los nuevos modelos de gestión privada.	36
1. Introducción.	36
2. Las soluciones de gestión privada (perspectiva autonómica).	37
TALLER DE TRABAJO.	40
El agente urbanizador desde la perspectiva de la contratación administrativa.	40
Capítulo 3. El agente urbanizador en las CC.AA. Legislación autonómica.	47



Andalucía.	49
El Agente urbanizador en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	49
1. Concepto de agente urbanizador.	49
2. Ejecución urbanística por vía indirecta	49
3. Intervención del agente urbanizador en el sistema de compensación	50
a. Agente urbanizador incompatible con junta de compensación.	50
b. Sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos	51
c. Convenio urbanístico con agente urbanizador en sistema de compensación.	51
4. El agente urbanizador en el sistema de cooperación.	52
Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias	52
5. El agente urbanizador y la expropiación urbanística.	53
Aragón.	54
TALLER DE TRABAJO	54
El agente urbanizador en Aragón. Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.	54
1. Concepto del agente urbanizador.	54
2. Los programas de urbanización.	54
a. Concepto.	54
b. Documentación de los programas de urbanización.	55
c. Alternativa técnica.	56
d. Proposición jurídico-económica.	57
3. Estatuto del agente urbanizador.	59
a. Competencias del agente urbanizador.	59
b. Retribución al agente urbanizador.	61
4. Cesión y subcontratación de la condición de agente urbanizador.	63
5. Responsabilidades del urbanizador.	64
6. Derechos y deberes de los propietarios frente al agente urbanizador.	65
7. Causas de resolución del contrato para la ejecución del programa de urbanización.	66
Asturias.	68
TALLER DE TRABAJO.	70
El agente urbanizador en Asturias. Resolución del concurso y adjudicación de la condición de agente urbanizador	70
1. Resolución del concurso y adjudicación de la condición de agente urbanizador.	71
2. Procedimiento de requerimientos mutuos que permita llegar a acuerdos.	71
3. Determinación de las cuotas de urbanización en metálico y la forma de hacerlas efectivas al urbanizador.	72
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.	73
5. Opción de la Expropiación, ofreciéndose el urbanizador como beneficiario de la misma en caso de desacuerdo con los propietarios.	73



Baleares _____	74
TALLER DE TRABAJO _____	75
El agente urbanizador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____	75
1. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador. _____	75
a. Acuerdo entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor, siempre sometida a un control público estricto. _____	75
b. Cuando la reparcelación adopta la modalidad de cooperación. _____	75
c. Cuando el empresario-urbanizador asuma los costes de producción a cambio de parcelas edificables de valor equivalente. _____	76
2. Proyecto de reparcelación presentado por la entidad urbanística actuante por gestión indirecta. _____	76
TALLER DE TRABAJO _____	77
El agente urbanizador en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	77
Iniciativa del proyecto de reparcelación en la modalidad de cooperación _____	77
Concesión de la gestión urbanística en la modalidad de cooperación _____	78
Especialidades del procedimiento de concesión de la gestión en la modalidad de cooperación _____	78
Canarias. _____	81
TALLER DE TRABAJO _____	82
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 _____	82
1. Sustitución o cambio de los sistemas de ejecución privada _____	82
2. Requisitos para el ejercicio del sistema de ejecución empresarial _____	83
3. Procedimiento para el establecimiento y adjudicación del sistema privado _____	83
4. Documentación _____	84
a. Memoria de gestión _____	85
b. Bases de actuación del sistema _____	86
c. Estatutos de la entidad de gestión _____	86
d. Proyecto de reparcelación _____	86
e. Proyecto de expropiación _____	86
f. Convenio urbanístico de gestión _____	87
g. Oferta de compra previa o de incorporación a sociedad mercantil _____	88
5. Facultades del adjudicatario del sistema privado _____	88
6. Situación expropiable _____	88
TALLER DE TRABAJO _____	90
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. _____	90
1. Sistema de ejecución empresarial _____	90
2. Reglas para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial. _____	90
3. Contenido de la iniciativa para el establecimiento del sistema de ejecución empresarial. _____	91
4. Alternativas a la iniciativa de ejecución empresarial. _____	91
5. Adjudicación de la gestión y ejecución del sistema de ejecución empresarial. _____	92



6. Atribución conjunta de la ejecución empresarial	93
7. Convenio urbanístico para la gestión de la ejecución empresarial.	93
8. Ofertas a los propietarios de suelo.	94
9. Incorporación de propietarios.	94
a. Incorporación voluntaria	94
b. Incorporación forzosa	94
10. Entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada	95
11. Supuestos de expropiación en el sistema de ejecución empresarial	96
12. Especialidades en el desarrollo del sistema de ejecución empresarial	97
Cantabria.	98
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria	98
1. Características del sistema de concesión de obra urbanizadora / agente urbanizador y agente rehabilitador.	98
Agente urbanizador y Agente rehabilitador	98
2. Principios y régimen de la concesión de obra urbanizadora.	98
3. Procedimiento y adjudicación del concurso.	99
4. Ejecución de la actuación y retribución del agente urbanizador.	100
a. Garantías	100
b. Solicitud de expropiación municipal	101
c. Retribución del agente urbanizador	101
d. Extinción de la concesión	101
5. Responsabilidad por la actuación.	102
6. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.	102
7. Derechos de los propietarios.	102
8. Derechos del agente urbanizador.	103
9. Deberes del agente urbanizador.	103
10. Caducidad de la concesión.	104
Castilla la Mancha.	105
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	105
El agente urbanizador en Castilla la Mancha	105
1. El urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora.	105
2. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.	105
3. Facultades del agente urbanizador.	106
4. La retribución del urbanizador.	108
5. La tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.	110
6. La simplificación del procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular.	111
7. La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.	111
8. Criterios de elección de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica de un Programa de Actuación Urbanizadora de gestión indirecta.	112



9. El agente urbanizador conforme al Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	113
a. El procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.	114
b. Bases para la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador.	115
c. Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario.	119
d. Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas técnicas.	121
e. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.	121
f. Apertura de plicas	122
g. Gestión Indirecta Procedimiento simplificado o de impulso particular.	123
1. Utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular	123
2. Las prórrogas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular	124
h. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta	124
i. Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta	126
j. Aprobación condicionada	127
k. Criterios de adjudicación	127
l. Formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora	128
m. Derecho de reintegro y derecho de subrogación	129
n. Cesión de la condición de urbanizador	130
ñ. Notificación a las personas interesadas, publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora	131
1. Notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora	131
2. Publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora	131
o. Ejecución de Programas de Actuación Urbanizadora por urbanizador	132
1. Regulación de las actuaciones del urbanizador	132
2. Contratación de prestaciones accesorias	133
p. Contratación y ejecución de las obras de urbanización	133
q. Acta de replanteo	135
r. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias	135
1. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución	135
2. Prerrogativas y facultades del urbanizador	137
3. Derechos de los propietarios.	138
4. Pago mediante la cesión de terrenos edificables	139
5. Pago mediante cuotas de urbanización	140
6. Retasación de gastos de urbanización.	143
7. Garantías a prestar por el urbanizador a los propietarios.	144
s. Responsabilidad del urbanizador	144
t. Terminación de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora y resolución de la adjudicación.	145
1. Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora	145
2. Compensación a las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Urbanizadora.	147
3. Consecuencias de la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.	147

TALLER DE TRABAJO _____ 149

Caso real: Bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora y nombramiento de agente urbanizador en Castilla La Mancha.	149
Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística	149

BASE I. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LAS BASES _____ 149



BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.	149
BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.	149
BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.	149
BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS.	150
BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.	152
BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.	152
BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.	152
BASE IX. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS	152
BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	152
BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A) Y DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES	153
BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS	153
BASE XIII PRESENTACIÓN DE PLICAS	153
BASE XIV. APERTURA DE PLICAS.	153
BASE XV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.	153
BASE XVI. DERECHO DE REINTEGRO Y DE SUBROGACIÓN.	153
BASE XVII. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN.	153
BASE XVIII. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.	153
BASE XIX. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.	153
BASE XX. PENALIZACIONES.	153
BASE XXI. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.	153
BASE XXII. RESOLUCIÓN.	153
BASE XXIII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.	153
BASE XXIV. JURISDICCIÓN COMPETENTE.	153
Castilla y León.	165
1. El sistema de concurrencia.	165
2. Supuestos de aplicación del sistema de concurrencia.	168
3. Procedimiento	170
4. Participación de los propietarios	172
5. Retribución y otros derechos del urbanizador.	173
6. Incumplimiento de los plazos para la ejecución de la actuación.	174
TALLER DE TRABAJO	176
El sistema de concurrencia en Castilla León.	176
Cataluña	180



Extremadura.	187
1. Concepto de agente urbanizador.	187
2. Facultades del agente urbanizador extremeño.	187
3. Relaciones del agente urbanizador extremeño.	188
a. Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con la Administración.	188
b. Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con las personas propietarias	189
4. Retribución del agente urbanizador extremeño.	190
7. Garantías de promoción y retribución del agente urbanizador extremeño.	192
8. Responsabilidades del agente urbanizador extremeño.	193
TALLER DE TRABAJO.	195
Caso práctico de determinación de la retribución al urbanizador en cuotas en metálico y del porcentaje de aprovechamiento en parcelas.	195
Galicia.	198
Madrid	201
Murcia.	205
Navarra.	206
TALLER DE TRABAJO	208
El agente urbanizador en Navarra.	208
1. Sistema del agente urbanizador.	208
2. Programas de Actuación Urbanizadora (PAUs).	209
3. Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios.	210
4. Tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.	212
País Vasco.	215
TALLER DE TRABAJO	220
El agente urbanizador Las Agrupaciones de interés urbanístico (AIU) en el País Vasco (Ley 2/2006).	220
1. Ejecución urbanística y los tipos de actuación.	221
2. Los programas de actuación urbanizadora (PAU).	223
3. Las Unidades de Ejecución	225
4. Agrupaciones de interés urbanístico	227
5. El agente urbanizador	228
6. Sistemas de Actuación. Sistema de agente urbanizador.	230
7. Las Juntas de Concertación (tienen el carácter de agrupaciones de interés urbanístico).	231
9. El sistema de agente urbanizador	232
a. Normativa de contratación pública	232
b. Concurso.	233
c. Adjudicación del programa	234
d. Resolución del Convenio del programa de actuación urbanizadora.	236



10. El sistema de cooperación y las Agrupaciones de Interés Urbanístico. _____	236
Rioja. _____	238
TALLER DE TRABAJO. _____	248
El agente urbanizador en la Rioja. _____	248
1. Las Zonas de Interés Regional excluidas del agente urbanizador. _____	248
2. El agente urbanizador y ejecución del planeamiento. _____	249
3. El Programa de Actuación Urbanizadora _____	251
4. Requisitos subjetivos del Agente Urbanizador y competencia limitada. _____	252
5. El contrato del agente urbanizador (bases, forma, cláusulas, presentación de garantías, penalizaciones, etc.). _____	254
6. La retribución del agente urbanizador. _____	254
C. Valenciana. _____	256
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 _____	256
1. Concepto del agente urbanizador. _____	256
2. Clases de agente urbanizador _____	256
a. Agente urbanizador propietario. _____	256
b. Agente urbanizador no propietario, en régimen de gestión indirecta. _____	257
3. Funciones del agente urbanizador. _____	258
4. Ejecución de los programas por un agente urbanizador. _____	258
5. Designación del agente urbanizador _____	259
a. Pública concurrencia. _____	259
b. Proceso de designación del agente urbanizador. _____	260
c. Nombramiento del agente urbanizador y suscripción del convenio. _____	260
6. Vinculación al contenido del programa y responsabilidad del agente urbanizador. _____	261
a. Principio de riesgo y ventura. _____	261
b. Prerrogativas de la administración. _____	261
c. Modificación de programas de actuación integrada. _____	261
7. Relación entre el agente urbanizador y las personas propietarias _____	261
8. Modalidades de retribución al agente urbanizador. _____	262
9. Garantía de retribución al agente urbanizador. _____	264
10. Las relaciones del agente urbanizador con otras empresas _____	264
a. La empresa constructora. _____	264
b. Subcontratación. _____	265
11. Inhabilitación para asumir la condición de agente urbanizador. _____	266
TALLER DE TRABAJO _____	267
Formularios del agente urbanizador. _____	267
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. _____	267
2. Traslado para informe jurídico municipal. _____	269
3. Informe técnico municipal. _____	270
4. Acuerdo municipal sobre el PAU presentado por un agente urbanizador. _____	273
5. Publicaciones y notificaciones a propietarios. _____	275



6. Escritos de alegaciones, subsanaciones y propuestas de alternativas. _____	277
7. Certificados de la secretaría municipal relativos a la publicidad de los PAU. ____	280
8. Decisiones municipales sobre las alternativas al agente urbanizador. _____	282
9. Designación del agente urbanizador provisional (cargas, duración de obras, reparcelación, etc.). _____	285
10. Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. _____	289
Modelo a _____	289
Modelo b _____	289
11. Edictos y notificaciones de la adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI. __	291
12. Escrito aceptando la designación como agente urbanizador adjudicatario. ____	294
13. Escrito de renuncia a la designación como agente urbanizador adjudicatario. __	295
14. Convenio de agente urbanizador. _____	296
15. Prórroga a agente urbanizador para finalizar obras. _____	301
16. Cesión de la condición de agente urbanizador. _____	302
17. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación por el agente urbanizador	303
18. Reparcelación forzosa con agente urbanizador. Expediente completo (memoria, propietarios, criterios de valoración, adjudicación, etc.). _____	304
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. _____	319
Base I. Objeto de las bases particulares de programación. _____	319
Base II. Naturaleza y régimen jurídico aplicable al contrato para el desarrollo y ejecución del programa. _____	319
Base III. Ordenación urbanística vigente. _____	319
Base IV.- Memoria de necesidades y objetivos del programa de actuación integrada.	320
Base V. Parámetros urbanísticos. _____	321
Base VI. Ampliación del ámbito territorial a programar. _____	322
Base VII. Criterios de ordenación urbanística de las propuestas de planeamiento a formular. _____	322
Base VIII. Objetivos de la edificación privada. _____	322
Base IX. Prescripciones técnicas mínimas de los documentos de la alternativa técnica. _____	322
Base X. Prescripciones técnicas mínimas del proyecto de urbanización. ____	323
Base XI. Admisibilidad de variantes. _____	325
Base XII. Precio de licitación y garantía provisional. _____	325
Base XIII. Calendario de plazos de desarrollo y ejecución del programa. ____	325
Base XIV. Legitimación para formular propuesta de programa. Solvencia económica y financiera, técnica y profesional. _____	326
Base XV. Plazo y lugar para presentación de proposiciones. _____	327
Base XVI. Documentación integrante de las proposiciones. _____	327
Base XVII. Modelo de proposición. _____	328
Base XVIII. Criterios de adjudicación. _____	328



1. Criterios de puntuación de la alternativa técnica. _____	329
2. Criterios de puntuación de la proposición jurídico-económica. _____	330
Base XIX. Mesa de programación. _____	330
Base XX. Garantía definitiva. _____	331
Base XXI. Dictamen del consejo superior de territorio y urbanismo. _____	331
Base XXII. Prerrogativas del excelentísimo ayuntamiento de _____	331
Base XXIII. Jurisdicción competente. _____	331
20. Gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada por Agente Urbanizador.	332
Concurso para la adjudicación de la gestión indirecta del Programa de Actuación Integrada de Sector de Suelo Urbanizable Terciario. _____	332
21. Ordenanzas municipales para agentes urbanizadores y AIU. _____	344
Ordenanza reguladora de las bases generales para la adjudicación de los programas de actuación integrada. _____	344
PARTE TERCERA. _____	367
Estructuración de la figura del agente urbanizador. _____	367
Capítulo 4. Elementos personales (perspectiva autonómica). _____	367
1. Agente urbanizador y propietario del suelo. _____	367
a. El Urbanizador y los propietarios _____	367
b. La posición del propietario. _____	368
2. Las Comunidades Autónomas que promueven la expropiación del propietario «pasivo» _____	369
3. Diferencias entre el urbanizador y el concesionario o contratista. _____	369
4. Los requisitos y las prohibiciones para ser agente urbanizador _____	370
5. Régimen jurídico del agente urbanizador. _____	371
a. La renuncia o desistimiento de la adjudicación. _____	372
b. Aprobación del Programa en caso de silencio administrativo. _____	372
c. El reembolso de los gastos adjudicatario. _____	372
d. Preferencias en la adjudicación de la ejecución del Programa. _____	373
e. Los supuestos de subrogación de la iniciativa original. _____	373
f. El efecto aprobatorio del proyecto por la administración. _____	374
g. Recaudación ejecutiva de cuotas. _____	375
6. Cesión de la condición de urbanizador _____	375
7. La recepción de las obras de urbanización _____	377
8. Garantías del urbanizador _____	377
a. La garantía de promoción _____	377
b. La garantía de retribución. _____	378
TALLER DE TRABAJO. _____	379
Edificación simultánea a la urbanización. _____	379
1. ¿Cuándo se permite la edificación y urbanización simultáneas? _____	379
2. Régimen estatal y autonómico de la edificación y urbanización simultáneas. _____	381
3. Licencia de edificación y urbanización simultáneas. _____	385
4. Garantías y avales para la edificación y urbanización simultánea. _____	387
a. Clase de aval. _____	387
b. Cuantía del aval. _____	389

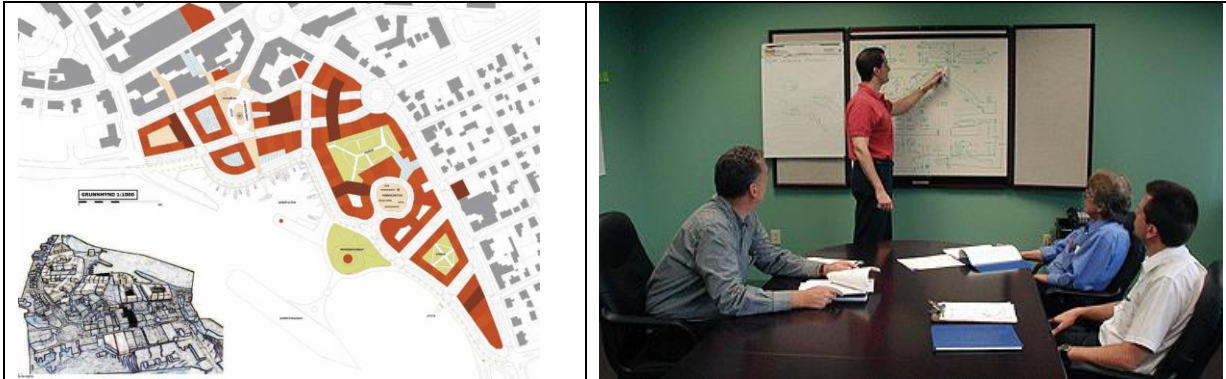


c. Devolución y ejecución del aval o garantía. _____	390
Capítulo 5. Elementos reales: el precio o el pago por la obra de urbanización (perspectiva autonómica). _____	392
1. Introducción. _____	392
2. La retribución del urbanizador (variedad de formas). _____	394
a. Formas de retribución. _____	395
b. Costes y beneficio de promoción del urbanizador _____	396
c. Retribución en metálico _____	396
d. Retribución en terrenos _____	397
Capítulo 6. Elementos formales (desde una perspectiva autonómica). _____	400
1. Sistemas de Actuación y Agente Urbanizador. _____	400
2. El "project finance" o financiación de las actuaciones del agente urbanizador. ____	402
3. Los convenios urbanísticos y sistemas de actuación con agente urbanizador. ____	403
TALLER DE TRABAJO _____	411
El agente urbanizador y el Registro de la Propiedad. _____	411
Capítulo 7. Clases de agente urbanizador. Examen en función de la Comunidad Autónoma. _____	416
1. El agente urbanizador como depositario de la gestión pública. _____	416
2. El agente urbanizador frente a diferentes sistemas de actuación. _____	425
Capítulo 8. Efectos. _____	427
1. El agente urbanizador como concesionario de obra urbanizadora (régimen de algunas Comunidades Autónomas). _____	427
2. Equidistribución, área de reparto y aprovechamiento tipo. _____	427
3. Proyectos de equidistribución. _____	429
TALLER DE TRABAJO. _____	436
El agente urbanizador y los costes de instalación de las redes e infraestructuras eléctricas. _____	436
PARTE CUARTA _____	438
Fiscalidad del agente urbanizador. _____	438
Capítulo 9. Fiscalidad del agente urbanizador. _____	438
1. Impuesto sobre Sociedades e Impuesto de la renta. _____	438
2. Fiscalidad de los propietarios. _____	439
3. Operaciones societarias en el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. _____	440
4. Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). _____	440
TALLER DE TRABAJO _____	443
El IVA en la urbanización de terrenos. _____	443
1. El IVA y el proceso urbanizador de terrenos. _____	443
2. Sujetos que participan en el proceso urbanizador. _____	443
3. Exenciones aplicables a las transmisiones de terrenos. _____	445
4. Excepción a la exención. _____	446



Capítulo 10. Aspectos fiscales del agente urbanizador y de las agrupaciones de interés urbanístico.	447
1. Los beneficios fiscales respecto de la Junta de Compensación.	447
2. Impuesto de Sociedades.	449
3. El tratamiento de los propietarios afectados.	450
4. Operaciones societarios y actos jurídicos documentados.	451
TALLER DE TRABAJO	454
El IVA en la repercusión por el agente urbanizador de cantidades a los propietarios de los terrenos en concepto de indemnizaciones	454
TALLER DE TRABAJO.	456
Casos prácticos relativos al agente urbanizador y los diferentes impuestos.	456
a. Agente urbanizador e IVA.	456
b. Agente urbanizador e Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.	469
c. Agente urbanizador y tributación local.	471

¿QUÉ APRENDERÁ?



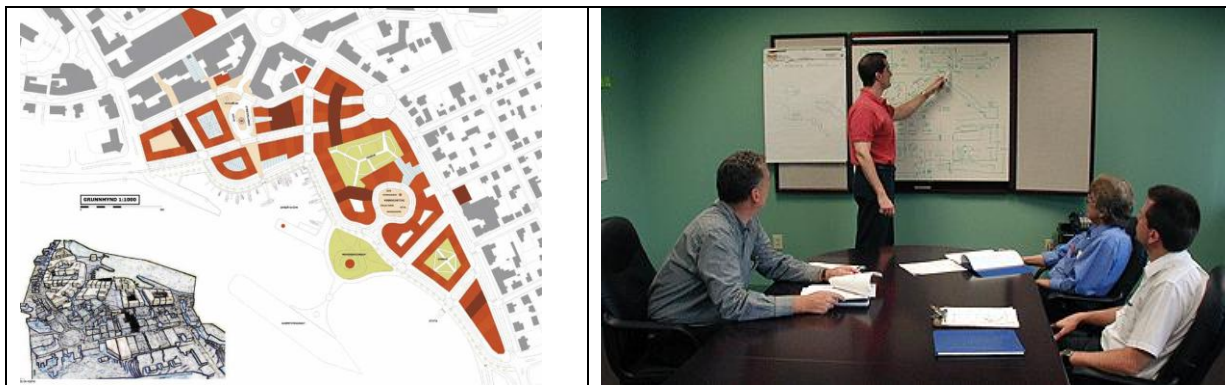
- **El agente urbanizador: pros y contras.**
- **El agente urbanizador en las Comunidades Autónomas.**
- **Adjudicación a Agente Urbanizador de un PAI.**
- **El agente urbanizador y los costes de instalación de las redes e infraestructuras eléctricas.**
- **Fiscalidad del agente urbanizador.**
- **Modelos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