



CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONVENIOS URBANÍSTICOS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
Introducción	18
PARTE PRIMERA.	20
Principios generales. Normativa estatal.	20
Capítulo 1. Los convenios urbanísticos.	20
1. Introducción.	20
a. La necesidad de los convenios urbanísticos.	20
b. El convenio urbanístico compaginable con los intereses de los promotores: la perspectiva autonómica y el agente urbanizador.	22
2. Naturaleza jurídica de los convenios: contratos administrativos especiales.	27
3. Elementos personales (las partes que intervienen en el convenio).	31
4. Elementos reales: cualquier prestación urbanística.	37
5. Elementos formales. Efectos registrales de los convenios.	39
Capítulo 2. Todo lo que hay que saber de los convenios urbanísticos	42
1. Los Convenios administrativos.	42
2. Los Convenios Urbanísticos. Concepto y clases	44
3. Convenios Urbanísticos y urbanismo concertado.	45
4. Clases de Convenios Urbanísticos.	47
>> CONVENIOS DE GESTIÓN	48
>> CONVENIOS DE PLANEAMIENTO	48
5. Límites de los convenios urbanísticos.	50
Capítulo 3. Aspectos generales de los convenios urbanísticos.	53
1. Definición de los convenios urbanísticos.	53
2. Clases de convenios urbanísticos.	54
a. En base a los sujetos que participan en los convenios urbanísticos.	54
b. En base a la fase de la actuación urbanística a que afectan.	54
Convenios de planeamiento	54
Convenios de ejecución	54
c. En base a su regulación	55
Convenios urbanísticos típicos	55
Convenios urbanísticos atípicos	55
3. Limitaciones de los convenios urbanísticos.	55
a. No pueden estar en contradicción con el ordenamiento jurídico.	55
b. No pueden incluir potestades administrativas irrenunciables.	56
c. Deben someterse al planeamiento y la justificación de su conveniencia al interés general.	56
4. Órganos competentes para la celebración de los convenios urbanísticos.	56
a. Estado	56
b. Comunidades Autónomas	57
c. Ayuntamientos	57
5. Particulares.	57
a. Vinculantes para las partes.	57



b. Terceros. _____	58
6. Efectos derivados del incumplimiento de los convenios urbanísticos. _____	60
7. Validez de la introducción de condiciones de eficacia en un convenio urbanístico, bien suspensiva o bien resolutoria. _____	61
TALLER DE TRABAJO _____	62
Acceso al Registro de la Propiedad de los Convenios urbanísticos. _____	62
Capítulo 4. La capacidad negocial de la Administración para suscribir convenios urbanísticos. _____	64
1. Artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. _____	64
2. Limitaciones administrativas de los convenios urbanísticos. _____	65
a. Prohibición de contravención del ordenamiento jurídico. _____	65
b. Prohibición de reservas de dispensación. _____	65
c. Prohibición de establecimiento de obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las contempladas legalmente para la propiedad. _____	66
d. Prohibición de negociación de potestades administrativas irrenunciables. _____	66
e. Ajuste al interés general. _____	66
2. Transparencia, publicidad y concurrencia pública para cada convenio urbanístico. _____	67
3. Prohibición de entregas o prestaciones a cuenta de la culminación de un Convenio urbanístico. _____	68
4. Integración en el Patrimonio Público de Suelo de las cesiones de aprovechamiento urbanístico y de las aportaciones económicas _____	68
5. Órganos competentes de las Comunidades Autónomas. _____	68
6. Órganos competentes en la Administración municipal. _____	68
7. Procedimiento de negociación y aprobación de los convenios urbanísticos. _____	69
a. Fase de negociación y selección de la parte privada firmante del Convenio. _____	69
b. Aprobación inicial. _____	70
c. Información pública. _____	70
d. Aprobación definitiva. _____	70
e. Depósito y publicación del Convenio. _____	71
CHECK-LIST _____	72
Describe los requisitos básicos para celebrar un convenio. 1) quiénes las parte, 2) qué se puede pactar en un convenio y 3) qué formalidades hay que respetar. _____	72
¿Hasta dónde puede llegar el alcalde? _____	72
¿Inscribimos el convenio en el Registro de la propiedad? _____	72
¿Qué son las condiciones de eficacia en un convenio urbanístico? _____	72
Describe las ventajas de "dejar atado el convenio". _____	72
Capítulo 5. Clases de convenios. _____	73
1. Clases de convenios. _____	73
2. Diferencias entre convenios típicos y atípicos. _____	75
3. Convenios típicos. _____	78
a. Convenios de modificación del planeamiento y convenios de ejecución del planeamiento _____	78
b. Convenios de monetarización del aprovechamiento correspondiente a la Administración. _____	78
c. Convenios expropiatorios. _____	80
d. Convenios para constituir servidumbres. _____	82
e. Convenios para fijar gastos de urbanización. _____	83



4. Convenios atípicos. _____	83
Capítulo 6. Convenios urbanísticos de planeamiento _____	85
1. Concepto de convenio urbanístico de planeamiento. _____	85
2. Convenios de planeamiento expresamente regulados _____	86
Los Programas de Actuación Urbanística _____	86
Los Planes de iniciativa particular. _____	86
3. Convenios de planeamiento no regulados expresamente. _____	86
a. En base a las presentaciones que asume la administración. _____	87
b. En base a las prestaciones de los particulares. _____	87
4. Efectos de la celebración de convenios de planeamiento. _____	88
5. Incumplimiento de los convenios de planeamiento por parte de la administración. _____	88
6. Efectos de los convenios urbanísticos preparatorios del planeamiento. _____	88
TALLER DE TRABAJO _____	89
Esquema del procedimiento de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	89
1. Iniciación _____	89
2. Ordenación e Instrucción _____	90
3. Terminación _____	90
4. Notificación _____	90
5. Traslados _____	91
6. Archivo del Expediente _____	91
Capítulo 7. Convenios urbanísticos de ejecución o gestión. _____	92
1. Concepto de los convenios urbanísticos de ejecución o gestión. _____	92
2. Supuestos de invalidez de los convenios urbanísticos de ejecución o gestión. _____	92
3. Excepciones mediante convenio urbanístico de gestión a las actuaciones del sistema para favorecer la gestión o asignación de volúmenes. _____	92
4. Clases de convenios de ejecución típicos y atípicos. _____	93
a. Convenios de ejecución típicos _____	93
Sustitución de los gastos de urbanización por cesión de terrenos. _____	93
Aplazamiento de pago de los gastos de urbanización. _____	93
Aplazamiento de ejecución de obras en urbanizaciones de iniciativa particular. _____	93
Cesiones de terrenos pertenecientes al patrimonio del suelo. _____	93
Concesiones de obra urbanizadora. _____	93
Expropiaciones _____	93
Servidumbres _____	94
b. Convenios de ejecución atípicos _____	94
• Por parte de la Administración _____	94
• Por parte de los particulares _____	94
TALLER DE TRABAJO _____	95
Esquema del procedimiento de los convenios urbanísticos de gestión. _____	95
1. Iniciación _____	95
2. Ordenación e Instrucción _____	95
3. Terminación _____	96
4. Notificación _____	96
5. Traslados _____	96



6. Archivo del Expediente _____	96
Capítulo 8. Convenios urbanísticos de expropiación. _____	97
Capítulo 9. Convenios urbanísticos entre administraciones públicas. _____	99
Capítulo 10. Los convenios interadministrativos. _____	100
1. La colaboración interadministrativa. _____	100
2. Naturaleza jurídica de los convenios urbanísticos interadministrativos. _____	102
3. Regulación general de los convenios urbanísticos interadministrativos. _____	102
4. Requisitos para la suscripción de convenios interadministrativos. _____	103
5. Solución de conflictos de los convenios urbanísticos interadministrativos. _____	104
Capítulo 11. Aprobación de convenios urbanísticos. _____	106
Caso práctico. _____	106
Los convenios urbanísticos en el marco de un procedimiento de elaboración de un PGOM en de Galicia, ¿han de aprobarse por el Pleno del ayuntamiento por mayoría absoluta? ¿Requieren Informe preceptivo de la Secretaria? _____	106
CHECK-LIST _____	108
1. Convenios Urbanísticos de Gestión. _____	108
a. Concepto. _____	108
b. Naturaleza jurídica. _____	108
c. Límites de los convenios urbanísticos de gestión. _____	108
d. Publicidad. _____	108
e. Contenido. _____	108
f. Clases de convenios urbanísticos de gestión _____	109
g. Régimen legal. _____	109
2. Convenios Urbanísticos de planeamiento. _____	109
a. Concepto. _____	109
b. Naturaleza jurídica. _____	109
c. Límites de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	110
d. Publicidad. _____	110
e. Contenido. _____	110
f. Clases de convenios urbanísticos de gestión _____	110
g. Régimen legal. _____	111
Capítulo 12. Limitaciones de los convenios. _____	112
1. ¿Puede un Ayuntamiento en el ámbito urbanístico convenir libremente? _____	112
2. Límites formales _____	114
a. Respecto al planeamiento. _____	114
b. Respecto de la normativa. _____	115
c. Respecto de terceras personas. _____	116
TALLER DE TRABAJO. _____	119
Convenio urbanístico con cesión de parque público al ayuntamiento a cambio de propuesta de edificabilidad según estudio de detalle. Estudio de la situación urbanística y especialmente de la edificabilidad. _____	119
Caso práctico. Conocer el aprovechamiento susceptible de apropiación que le corresponde con el fin de solicitar la licencia de edificación _____	119
1. Cálculo del aprovechamiento real (la superficie total edificable de este ámbito permitido por el plan). _____	120
2. Análisis de la adecuación de la edificabilidad máxima permitida por el Plan al proyecto formulado. _____	121



3. Cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación o el que le corresponde al particular. _____	121
TALLER DE TRABAJO. _____	123
El convenio de gestión para permutas de solares con los ayuntamientos escapando del encaje del convenio de planeamiento. _____	123
Caso práctico. Base sobre el recurso contencioso-administrativo contra la aprobación definitiva del PGOU contrario al convenio urbanístico anterior. _	123
¿Puede limitarse la potestad de planeamiento por un convenio urbanístico? _____	124
¿Puede alegar el particular que es ilegal la obligada modificación del convenio urbanístico para ajustarse al PGOU? _____	124
El convenio urbanístico del ejemplo, ¿es de planeamiento o de gestión? _____	124
¿Es vinculante para el planeamiento el hecho de que existía un convenio urbanístico anterior y que existía un acuerdo del ayuntamiento de mantener la Ordenanza aplicable a la parcela? _____	124
¿Puede pedir el recurrente que la revisión del planeamiento respete los mismos aprovechamientos del Convenio Urbanístico? _____	124
TALLER DE TRABAJO. _____	126
La "cláusula de oro": si el ayuntamiento no cumple al 100% se le exige entregar a los propietarios otros terrenos de similares características y superficie en zona de inmediata edificabilidad. _____	126
Caso práctico sobre edificabilidad a compensar en base a convenio urbanístico. _____	126
CHECK-LIST _____	134
¿Cómo protegerse de la temida espada de Damocles de los convenios: "devendrán nulos aquellos contratos que infrinjan alguna norma de carácter imperativo o que no puedan encontrar justificación en el interés público"? _____	134
Capítulo 13. Efectos de la suscripción de los convenios. _____	135
1. Con condición suspensiva o resolutoria. _____	135
2. Impugnación de terceros. _____	135
3. Licencias y actuaciones administrativas consecuencia del convenio. _____	137
Capítulo 14. Consecuencias de posibles incumplimientos. _____	140
1. Incumplimiento por parte del particular. _____	140
2. Incumplimiento del convenio por la Administración. _____	140
3. La diferencia entre el "capricho político" y la imposibilidad legal. _____	141
4. Acciones contractuales contra la administración. _____	143
5. Acciones de responsabilidad extracontractual: la otra vía de obtener indemnizaciones por la administración. _____	145
Capítulo 15. Consecuencias del incumplimiento. _____	146
1. Convenios urbanísticos y responsabilidad extracontractual de la Administración. _____	146
2. Acciones de enriquecimiento injusto. _____	149
3. Impugnación de los convenios urbanísticos. _____	150
4. Invalidez y extinción. _____	150
5. Incorporación del convenio al planeamiento. _____	151
¿Se modifica su naturaleza de los convenios al ser incorporados a figuras de Planeamiento? _____	152
Capítulo 16. ¿Qué hacer cuando la administración no cumple? _____	153



1. ¿Qué es la responsabilidad patrimonial extracontractual de la administración? _	153
2. Supuestos de responsabilidad patrimonial _____	153
a. Alteración del planeamiento e incumplimiento de convenios _____	153
b. Anulación y suspensión de licencias. _____	154
c. Responsabilidad _____	154
Incumplimiento de Convenios Urbanísticos. _____	154
Modificación y anulación del Planeamiento Urbanístico. _____	155
3. Procedimientos de responsabilidad patrimonial. _____	156
TALLER DE TRABAJO _____	161
Caso real. Modelo de convenio para la resolución por mutuo acuerdo de convenio de concertación urbanística para un ámbito de gestión. _____	161
1. Devolución al promotor de las parcelas transmitidas por un convenio anterior de concertación urbanística. _____	161
2. Desistimiento por parte del promotor del recurso contencioso administrativo interpuesto contra el ayuntamiento. _____	161
3. Acuerdo de entendimiento para urbanizar el sector, creando comisión técnica paritaria con el promotor para el análisis y negociación. _____	161
4. Condiciones para futuro convenio urbanístico con el mismo promotor en base a las conclusiones de la comisión paritaria. _____	161
TALLER DE TRABAJO _____	172
Indemnizaciones por incumplimiento de convenios urbanísticos de planeamiento. _	172
Caso práctico _____	172
1. Consecuencias del incumplimiento y demanda del promotor al ayuntamiento para obligar a que el planeamiento dote al edificio de la edificabilidad pactada en convenio urbanístico. _____	173
¿Puede un particular demandar al ayuntamiento para obligarlo a que el Plan General dote a su edificio de una altura de de acuerdo con el convenio? _____	173
2. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del convenio por parte del ayuntamiento? ¿La edificabilidad reconocida en el convenio o diferencia entre esta y la del planeamiento? _____	173
Capítulo 17. Indemnizaciones por incumplimiento por la administración del convenio urbanístico. _____	175
1. Responsabilidad patrimonial administrativa por incumplimiento de convenio urbanístico. _____	175
2. Cuando la restitución no es posible y hay que indemnizar. _____	177
3. El ejercicio de la acción de responsabilidad del promotor inmobiliario frente a la administración. _____	179
4. El planeamiento urbanístico y los convenios urbanísticos preexistentes. _____	180
5. El problema de la permuta inmobiliaria en los convenios urbanísticos. _____	181
6. Responsabilidad patrimonial de la Administración de tipo contractual. _____	182
7. Reclamación del promotor inmobiliario al ayuntamiento por incumplimiento del convenio urbanístico. _____	183
Capítulo 18. Impugnación de los convenios urbanísticos. _____	189
1. Impugnación de los convenios urbanísticos y la jurisdicción competente. _____	189
2. Acción pública frente al convenio. Cualquier persona puede impugnar el contrato	



en los aspectos urbanísticos que contiene. _____	189
3. Imposibilidad de la impugnación de planes por incumplimiento de convenio. ____	190
4. Resarcimiento de daños y perjuicios. Resolución de un convenio urbanístico que concede menos derechos que un Plan urbanístico. _____	190
5. El incumplimiento del convenio por la administración implica resarcimiento de daños no obligatorio para realizar las determinaciones de planeamiento contenidas en el pacto. _____	191
Capítulo 19. Posición del promotor en los planes de urbanizaciones de iniciativa particular. _____	194
1. Introducción. _____	194
2. Compromisos del urbanizador _____	195
3. Compromisos relativos a los plazos de ejecución de las obras de urbanización. _	196
4. Conservación de la urbanización. _____	196
5. Garantías del adecuado cumplimiento del urbanizador. _____	197
Capítulo 20. La fiscalidad de los convenios urbanísticos. _____	199
1. Introducción. _____	199
2. Los convenios urbanísticos y las haciendas locales. _____	199
3. Los convenios urbanísticos y la legislación estatal y autonómica. _____	201
4. Conclusión. _____	204
PARTE SEGUNDA. _____	206
Regulación autonómica _____	206
Andalucía. _____	207
1. Introducción. _____	207
2. Clases de convenios. _____	211
a. Convenios de planeamiento _____	211
b. Convenios de gestión _____	214
3. Procedimiento. _____	217
4. Convenios y agente urbanizador en Andalucía _____	218
TALLER DE TRABAJO. _____	222
Singularidades de los convenios urbanísticos en Andalucía _____	222
1. Convenios urbanísticos de Andalucía. _____	224
2. Convenios urbanísticos de planeamiento. _____	225
a. Concepto y naturaleza jurídica. _____	225
b. Régimen jurídico aplicable a los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	230
c. Elementos de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	231
Elemento subjetivo. Sujetos del convenio urbanístico. Las Administraciones con competencias urbanísticas. La Administración de la Junta de Andalucía y los Municipios _____	231
Particular. _____	233
Elemento objetivo. Objeto y límites _____	234
Elementos formales. Procedimiento de celebración y contenido del convenio urbanístico. _____	239
Elementos formales. Transparencia y publicidad. _____	240
d. Efectos de los convenios. Consecuencias de su incumplimiento y de su invalidez o nulidad. _____	241
2. Convenios urbanísticos de gestión _____	242
a. Concepto y naturaleza jurídica. _____	242
b. Elementos del convenio de ejecución _____	244
Elemento subjetivo. _____	244
Elemento objetivo. _____	244



Elementos formales. Publicidad y transparencia. _____	246
Aragón. _____	247
TALLER DE TRABAJO _____	247
Los convenios urbanísticos en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. _____	247
1. Los convenios urbanísticos. _____	247
2. Convenios de planeamiento _____	248
3. Convenios de gestión _____	248
Asturias. _____	250
a. Introducción _____	251
b. Clases. _____	253
1. Convenios de planeamiento _____	254
2. Convenios de gestión _____	255
c. Procedimiento. _____	256
d. Urbanismo concertado en Asturias. _____	257
Baleares _____	261
TALLER DE TRABAJO _____	261
Los Convenios urbanísticos en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____	261
1. Concepto de convenios urbanísticos. _____	261
2. Clases de convenios urbanísticos. _____	262
a. Convenios de planeamiento. _____	262
b. Los convenios de gestión urbanística. _____	262
3. Sustitución de la cesión obligatoria por cantidad en metálico previa valoración pericial. _____	262
4. Responsabilidad de la urbanización del ámbito de actuación del convenio urbanístico. _____	262
5. Aprobación y publicidad de los convenios urbanísticos. _____	263
TALLER DE TRABAJO. _____	264
Los convenios urbanísticos en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. _____	264
Convenios urbanísticos. _____	264
Concepto, principios, objeto y límites de los convenios. _____	264
Convenios sobre planeamiento. _____	265
Convenios de gestión. _____	266
Disposiciones sobre procedimiento de formalización de convenios con personas particulares. _____	267
Perfeccionamiento de convenios urbanísticos con personas particulares. _____	268
Publicidad e impugnación de los convenios. _____	269
Canarias. _____	270
TALLER DE TRABAJO. _____	271
Los convenios urbanísticos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. _____	271
1. Convenios urbanísticos _____	271
2. Contenido de los convenios urbanísticos. Memoria justificativa _____	271
3. Procedimiento de aprobación de convenios urbanísticos. _____	273
4. Registro centralizado de convenios urbanísticos _____	274



TALLER DE TRABAJO	275
Los convenios urbanísticos en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.	275
1. Concepto de Convenios urbanísticos	275
2. Contenido de los convenios urbanísticos.	276
3. Procedimiento de los convenios urbanísticos.	277
4. Competencia para la aprobación de los convenios	278
5. Registro centralizado de convenios urbanísticos	279
6. Impugnación de los convenios urbanísticos	280
Cantabria.	281
1. Introducción.	282
2. Clases.	285
a. Convenios de planeamiento	285
b. Convenios de gestión	286
3. Procedimiento.	287
4. Sistema de concesión.	287
Castilla la Mancha.	291
Los convenios urbanísticos en Castilla la Mancha.	291
Castilla y León.	299
Los convenios urbanísticos en Castilla León	299
SECCIÓN II. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	300
Cataluña	303
TALLER DE TRABAJO.	304
Convenios urbanísticos en Cataluña	304
1. Introducción.	304
Convenios urbanísticos	304
Publicidad de los convenios urbanísticos	305
3. Procedimiento de los convenios de gestión.	305
2. Iniciativa.	307
Formalización y publicidad de la iniciativa.	307
a. La ejecución urbanística del polígono de actuación urbanística	307
b. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación.	308
3. Clases: sólo gestión.	308
Publicidad y obligaciones de los convenios urbanísticos.	308
TALLER DE TRABAJO.	311
Formularios específicos de convenios urbanísticos en Cataluña.	311
Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.	311
Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.	314
Convenio urbanístico de ejecución en Cataluña.	317
Extremadura	321
1. Convenios urbanísticos.	321
2. Clases de convenios urbanísticos.	321
3. Requisitos de los convenios urbanísticos en Extremadura.	321



TALLER DE TRABAJO	323
Formularios. Modelo de convenio urbanístico para agente urbanizador en Extremadura.	323
1. Ámbito y obras a realizar.	325
2. Plazos.	325
3. Cesión de terrenos dotacionales y de los correspondientes al aprovechamiento urbanístico municipal.	325
4. Garantías ofrecidas por el urbanizador.	326
5. Responsabilidad del urbanizador.	326
6. Modificaciones del programa por decisión de la administración.	327
7. Vigencia, caducidad y resolución del programa.	328
8. Conclusión del programa, recepción de las obras de urbanización y plazos de edificación.	328
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.	328
Costes de la obra urbanizadora.	330
Retribución del urbanizador.	330
Retribución en suelo.	331
Retribución en metálico.	331
Retasación de cargas y actualización de la retribución.	331
Compensación de excedentes de aprovechamiento.	332
Otros compromisos del urbanizador.	332
TALLER DE TRABAJO	333
Caso real. Resolución de convenio urbanístico por incumplimiento del agente urbanizador e incautación de garantía constituida por aval bancario.	333
Galicia.	340
1. Objeto y naturaleza de los convenios urbanísticos.	340
2. Convenios urbanísticos de planeamiento.	340
3. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.	340
4. Procedimiento.	340
TALLER DE TRABAJO	342
Convenios urbanísticos.	342
1. Convenios urbanísticos de planeamiento.	342
2. Convenios de planeamiento expresamente regulados.	343
3. Convenios de planeamiento no regulados expresamente.	343
4. Convenios urbanísticos de ejecución.	345
5. Convenios urbanísticos de expropiación.	346
6. Convenios urbanísticos entre administraciones públicas.	348
TALLER DE TRABAJO	349
Los convenios urbanísticos en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	349
Objeto y naturaleza	349
Convenios urbanísticos de planeamiento	350
Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento	351
Formalización de los convenios urbanísticos	351



Perfeccionamiento de los convenios urbanísticos _____	352
Publicidad de los convenios _____	353
Madrid _____	355
1. Introducción. _____	357
2. Clases. _____	359
a. Convenios de planeamiento _____	359
b. Convenios para la ejecución del planeamiento _____	360
3. Procedimiento administrativo _____	362
4. Adjudicatario en concurso _____	363
Murcia. _____	366
Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. _____	366
Navarra. _____	368
TALLER DE TRABAJO _____	368
Los convenios urbanísticos en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	368
1. Los convenios urbanísticos. _____	368
2. Clases de convenios urbanísticos. _____	369
a. Convenios sobre planeamiento _____	369
b. Convenios de gestión _____	369
3. Publicidad de los convenios. _____	370
TALLER DE TRABAJO _____	371
Esquemas de procedimiento elaboración convenios urbanísticos. _____	371
Procedimiento elaboración convenios urbanísticos. _____	371
País Vasco _____	372
Los convenios urbanísticos en el País Vasco. _____	372
Rioja. _____	375
1. Introducción. _____	376
2. Clases. _____	377
3. Procedimiento. _____	379
C. Valenciana. _____	380
Los convenios urbanísticos en el 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 _____	380
La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de este texto refundido y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local. _____	380
TALLER DE TRABAJO _____	381
Caso práctico. Los convenios urbanísticos de planeamiento en el 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 _____	381
TALLER DE TRABAJO _____	384
Convenio urbanístico para la inclusión de terreno en suelo urbano destinado a zona verde dentro de una unidad de gestión en el plan general de ordenación urbana en la Comunidad Valenciana. _____	384
TALLER DE TRABAJO _____	390
Propuesta de convenio urbanístico para ocupación directa de terrenos para	



dotaciones públicas. Obtención pactada con los propietarios de terrenos afectados por el planeamiento a dotaciones públicas mediante integración en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real. _____ 390

PARTE TERCERA _____ 395

Formularios. Modelos de Convenios _____ 395

A. CONVENIOS DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN. _____ 396

1. Convenio Urbanístico de planeamiento _____ 396

Modelo a. _____ 396

Modelo b. _____ 398

Modelo c. _____ 401

Modelo d. _____ 403

Modelo e. _____ 406

Modelo f. _____ 409

Modelo g. _____ 412

2. Convenio urbanístico de gestión. _____ 415

Modelo a. _____ 415

Modelo b. _____ 424

Modelo c. _____ 427

Modelo d. _____ 429

Modelo e. Caso real. _____ 431

3. Convenio urbanístico de planeamiento y gestión. _____ 437

Modelo a. _____ 437

Modelo b. _____ 439

4. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____ 442

B. CONVENIOS ESPECÍFICOS. _____ 447

1. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____ 447

2. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____ 450

3. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____ 452

4. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____ 454

5. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____ 456

6. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____ 459

7. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. _____ 463

8. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____ 466

9. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____ 470

10. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial 474

11. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____ 477

12. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria 480

13. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____ 482

14. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción



de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	484
15. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	486
16. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	490
17. Caso real. Convenio urbanístico para la inclusión de terreno en suelo urbano destinado a zona verde dentro de una unidad de gestión en el nuevo plan general de ordenación urbana. _____	492
TALLER DE TRABAJO _____	497
Caso real. Modelo completo de convenio urbanístico de planeamiento. _____	497
TALLER DE TRABAJO _____	505
Caso real. Modelo completo de convenio urbanístico de gestión. _____	505
Expedientes urbanísticos y formularios de tramitación. _____	509
A1. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO. _____	509
A2. FORMULARIOS. _____	513
1. Propuesta de convenio urbanístico de planeamiento. _____	513
2. Admisión a trámite del expediente del tramitación de convenio urbanístico de planeamiento. _____	514
3. Informes técnicos y jurídicos del expediente del convenio de planeamiento. ____	515
Modelo a. Informe técnico _____	515
Modelo b. Informe jurídico. _____	515
4. Resoluciones municipales relativas a la admisión. _____	517
5. Edictos, certificaciones y notificaciones municipales. _____	519
Segunda versión. Formularios de las fases del procedimiento de aprobación de un convenio urbanístico de planeamiento. _____	522
1. Fase de negociación _____	522
2. Fase de aprobación _____	525
3. Fase de formalización _____	528
B1. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE GESTIÓN. _____	529
B2. FORMULARIOS. _____	532
1, Solicitud particular para la sustitución del sistema de actuación de cooperación por el de compensación, mediante convenio urbanístico. _____	532
2. Providencia de alcaldía _____	534
Modelo a. _____	534
Modelo b. _____	535
3. Informe de secretaría _____	536
4. Presentación por los propietarios de una propuesta de convenio de gestión. ____	538
5. Formalización del convenio propuesto y diligencias. _____	540
6. Publicidad. _____	543
7. Alegaciones. _____	545
8. Informes técnicos. Respuesta a alegaciones. _____	546



Modelo a (valoraciones técnico jurídicas en caso de alegaciones).	546
Modelo b. Informe jurídico sobre propuesta.	549
Modelo c. Informe jurídico tras aprobación de convenio de gestión.	550
9. Textos finales de convenios. Modelo de gestión y ejecución de planeamiento.	551
10. Diligencias municipales.	554
11. Informe con propuesta de secretaría.	556
12. Dictamen de la comisión informativa.	558
Modelo a. Admisión a trámite de la propuesta de convenio.	558
Modelo b.	559
Modelo c.	560
Modelo d.	561
13. Acuerdo plenario.	562
Modelo a.	562
Modelo b.	564
Modelo c.	565
Modelo d.	566
14. Notificaciones y diligencias municipales.	567
C. Formularios. Supuestos especiales de convenios urbanísticos.	574
ANEXO 1	575
Auditoría sobre convenios urbanísticos.	575
Informe de fiscalización de determinados convenios urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla por la Cámara de Cuentas de Andalucía. 575	
Convenios que promoviesen una recalificación de suelo industrial a residencial, pues este cambio de uso del suelo (recalificación) conlleva importantes plusvalías. 575	
ANEXO 2	608
Caso real. Convenio urbanístico de desarrollo y gestión. (Documento completo con 300 páginas).	608
Primera.- Ámbito.-	608
Definición de los sectores.	608
Segunda. Objeto.-	608
Definir las condiciones para el desarrollo y ejecución del ámbito en el marco de las determinaciones del POM	608
Postulantes a Agentes Urbanizadores, en relación a los programas de actuación urbanística, donde sean propietarios mayoritarios cada uno de ellos.	608
Tercera. Ordenación.	608
Propuesta de Sectorización y criterios de Ordenación establecida por el Ayuntamiento en el ámbito del presente Convenio.	608
Cuarta.- Innovación y Plan Especial de Infraestructuras	608
- Plan Especial de Infraestructuras necesarias	608
Quinta.- La relación con el POM en tramitación	608
Sexta.- El Plan Especial de Infraestructuras (PEI) y su plan de etapas serán garantía previa del desarrollo y ejecución del ámbito convenido	608
Séptima.- El presente Convenio y las actuaciones y convenios anteriores sobre su ámbito	608
Octava.- Los gastos derivados del presente Convenio	608
Novena.- Incumplimientos y legislación aplicable	608



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La necesidad de los convenios urbanísticos.**
- **Clases de Convenios Urbanísticos.**
- **Límites de los convenios urbanísticos.**
- **Acceso al Registro de la Propiedad de los Convenios urbanísticos.**
- **Convenios urbanísticos de planeamiento.**
- **Convenios urbanísticos de ejecución.**
- **Convenios urbanísticos de expropiación.**
- **Convenios urbanísticos entre administraciones públicas.**
- **Convenios Urbanísticos de Gestión.**
- **Convenios urbanísticos y responsabilidad extracontractual de la Administración.**
- **Auditoría sobre convenios urbanísticos.**
- **Los convenios urbanísticos en el derecho autonómico.**



Introducción



Los convenios urbanísticos son una herramienta importantísima para los promotores inmobiliarios. Se puede conseguir mucho más con un convenio urbanístico que siguiendo el trámite ordinario. Por eso es tan importante no cometer errores al redactar un convenio urbanístico, porque el diablo está en los detalles.

Según los promotores experimentados en firmar convenios urbanísticos sólo tienen una pega, que del otro lado está la administración y que como no cumpla y haya que ir a juicio ser tarda años y las garantías de recuperar el dinero aportado quedan en el aire. Y lo que es peor te enemistas con ese ayuntamiento y por contagio con todos los de la zona. Por eso es tan importante empezar a poner ladrillos el mismo día que se firma el convenio urbanístico.

El incumplimiento del convenio por parte de la Administración da lugar a responsabilidad patrimonial administrativa.

Otras veces el incumplimiento de los convenios urbanísticos viene de los promotores o propietarios que no ejecutan los derechos urbanísticos reconocidos en un convenio, pero atención que el incumplimiento del promotor no es obstáculo para el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la administración.

Si se frustra el convenio, una facultad del promotor es solicitar su resolución y consiguiente indemnización, al menos el reintegro de las cantidades abonadas (sobre otros conceptos indemnizatorios). En estos casos, es habitual que el promotor haya adelantado una serie de cantidades que pueden ser elevadas, pese a que finalmente la Administración se ha quedado con ellas sin cumplir con su parte del convenio.

Incluso si se produce la anulación del convenio no por ello, ha de privarse al promotor de los posibles perjuicios, y por lo tanto la devolución de lo ingresado.



En definitiva, que hay que estar muy seguro de lo que se hace antes de firmar un convenio urbanístico. Hay muchos beneficios y muchos riesgos.



Al margen de esto, los convenios urbanísticos llegan a hacer posible el sueño de todo promotor inmobiliario: la modificación del planeamiento urbanístico comprometiéndose el Ayuntamiento a clasificar o calificar los terrenos atribuyéndoles determinados usos e intensidades.



Claro que el promotor (propietario del terreno) tiene que pasar por caja y compensar los beneficios adquiridos incrementando las cesiones gratuitas al Ayuntamiento más allá de las cesiones previstas en el ordenamiento jurídico. Nada es gratis, hay que hacer números para ver si compensa.

Hay muchas clasificaciones de convenios urbanísticos. Pero hay dos tipos que no podemos pasar por alto:

- **Los Convenios urbanísticos de planeamiento son aquellos cuyo contenido y cláusulas prevén o determinan la necesidad de una modificación, redacción o aprobación de un instrumento de planeamiento, sea éste de carácter general o de desarrollo.**
- **Los Convenios urbanísticos de gestión son aquellos cuya finalidad es facilitar el desarrollo del planeamiento y su ejecución mediante la tramitación de sistemas de ejecución urbanística, que permitan facilitar la gestión por acortar plazos, aunar voluntades, etc., y que en general, contribuyen a la implantación de las determinaciones previstas por el planeamiento.**

De estos temas se trata desde una perspectiva práctica y profesional en la guía de convenios urbanísticos.

PARTE PRIMERA.

Principios generales. Normativa estatal.

Capítulo 1. Los convenios urbanísticos.



1. Introducción.

a. La necesidad de los convenios urbanísticos.