

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1197/24

AYUNTAMIENTO DE TIJOLA

ANUNCIO

Anuncio del Ayuntamiento de Tíjola, por el que se aprueba definitivamente el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Administración del Ayuntamiento de Tíjola

D. José Juan Martínez Pérez, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Tíjola (Almería)

Hace saber: Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Administración del Ayuntamiento de Tíjola cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE TÍJOLA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), contiene en su Disposición Adicional Octava el siguiente mandato; "Registro de Entidades Colaboradoras. Los Ayuntamientos deberán crear un Registro de Entidades Colaboradoras. La Comunidad Autónoma deberá poner a su disposición la información de que disponga sobre estas entidades." Con fecha de registro de entrada 1 de marzo de 2023 y número 756, se ha recibido un oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Delegación Territorial de Almería, de la Junta de Andalucía, en el que se señala que, en cumplimiento de la Disposición Adicional referida, se adjunta un "enlace" en el que remite la documentación obrante en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Tíjola, y en el que se instan a esta Administración a la creación del Registro de este carácter y que continúe el municipio con las inscripciones debidas.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras inscritas a día de hoy son las siguientes:

- Junta de compensación de la Unidad de Ejecución nº 3 de las NN.SS de fecha 15 de febrero de 2000.
- Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución UA-1 de las NN.SS de fecha 6 de abril de 2004.

El pasado viernes 2 de diciembre fue publicado en el BOJA el Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que entrará en vigor a los 20 días de su publicación y que se refiere a estas entidades en el artículo 132 del Reglamento y en la Disposición Transitoria Décima del mismo, señalando que la creación de los registros municipales de entidades colaboradoras deberá producirse en un plazo no superior a seis meses desde la entrada en vigor del Reglamento.

ÍNDICE

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto del Reglamento
- Artículo 2. Naturales del Registro
- Artículo 3. Adscripción

CAPÍTULO II: REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Sección 1ª: Objeto y Finalidad del Registro

- Artículo 4: Objeto del Registro
- Artículo 5: Finalidad del Registro

Sección 2ª: Organización y Funcionamiento del Registro. Publicidad.

- Artículo 6: Organización
- Artículo 7: Funcionamiento. Clases de asientos.
- Artículo 8: Composición
- Artículo 9. Publicidad

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto del Reglamento.

Este Reglamento tiene por objeto regular la organización, estructura y funcionamiento del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración del Ayuntamiento de Tíjola, así como el procedimiento de inscripción en el mismo.

Artículo 2. Naturales del Registro.

Este Registro tiene naturaleza pública y carácter administrativo.

Artículo 3. Adscripción.

Este Registro se adscribe al Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Tíjola.

CAPITULO II. REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS**SECCIÓN 1ª OBJETO Y FINALIDAD DEL REGISTRO****Artículo 4. Objeto del Registro.**

El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tiene un doble objeto:

- **Primero:** La inscripción en el Registro Municipal de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras ya inscritas en el Registro Autonómico.

- **Segundo:** La inscripción en el Registro Municipal de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de nueva creación, que se constituyan en el Término Municipal de Tíjola y que pueden ser las siguientes:

- a) Las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de los instrumentos de ordenación tales como:
 - 1º. Junta de compensación.
 - 2º. Entidad urbanística de cooperación.
 - 3º. Entidad de urbanización.
- b) Las entidades urbanísticas de conservación:
 - 1º. Entidad urbanística de conservación de la urbanización.
 - 2º. Entidad urbanística de conservación de la edificación.
- c) Las entidades de adecuación ambiental y territorial, que tendrán por objeto la ejecución y conservación de las medidas de adecuación ambiental y territorial establecidas en los Planes Especiales.
- d) Las entidades de colaboración para la ejecución y conservación de las actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado.
- e) Las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales del suelo urbano.
- f) Cualquier otra que cumpla los fines de las Entidades Colaboradoras.

Artículo 5. Finalidad del Registro.

El Registro tiene como finalidad servir como instrumento de información sobre las Entidades Urbanísticas que se constituyan en materia de urbanismo a partir de su creación, así como de las ya constituidas cuando el Registro era competencia de la Junta de Andalucía.

También tiene como finalidad servir de depósito de los acuerdos adoptados en relación a la creación y constitución de cada entidad, así como depósito también de los ejemplares de Estatutos, Bases de Actuación, en su caso, y las escrituras públicas de constitución de cada entidad.

También sirve para que queden registradas y, por tanto, constancia pública de las siguientes situaciones: modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración Actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

SECCIÓN 2ª ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO**Artículo 6. Organización.**

El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras es único y constará de cinco secciones perfectamente diferenciadas, con sus subsecciones correspondientes cuando así procede, que incluyen todas las Entidades que se pueden crear y, por tanto, inscribir según la legislación vigente de aplicación, que son las siguientes:

Sección 1ª. Entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de los instrumentos de ordenación:

Subsección 1ª: Juntas de Compensación: sistema de compensación, regulado en el artículo 103.1 de la LISTA, según el cual: "La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, actuando como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias. La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto."

Su regulación también está desarrollada en el artículo 220 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Subsección 2ª: Entidades Urbanísticas de Cooperación: sistema de cooperación, regulado en el artículo 106.3 de la LISTA según el cual: "Las personas propietarias podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, integrándose en la asociación administrativa que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora."

Su regulación también está desarrollada en el artículo 230 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Subsección 3ª. Entidades de Urbanización: para Actuaciones de Reforma Interior y Actuaciones para mejorar o completar la urbanización: reguladas en el artículo 111 de la LISTA según el cual:

- "1. En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas en los artículos 29 y 110 se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.
2. Las Entidades de Urbanización se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.
3. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización.
4. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.
5. Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa." Su regulación también está desarrollada en los artículos 242 y 243 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Sección 2ª. Entidades Urbanísticas de conservación

Subsección 1ª. Entidades Urbanísticas de Conservación de la Urbanización: Vienen reguladas en el artículo 98. 4 y 5 de la LISTA según el cual:

- "4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por tres cuartas partes de las personas propietarias.
 - b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto.
 - c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica.
5. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de Derecho Público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias."

Su regulación también está desarrollada en el artículo 201 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Subsección 2ª. Entidades Urbanísticas de conservación de la Edificación:

Vienen previstas en el artículo 144.2 párrafo tercero de la LISTA y su regulación reglamentaria se recoge en el artículo 317.3 y 4 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, según el cual:

- "...3. En el supuesto de que la actividad de ejecución de actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de propietarios, se podrá constituir una Entidad de Conservación, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas. La iniciativa para la constitución de la entidad urbanística de conservación corresponderá a los propietarios incluidos en el ámbito o bien a los propietarios que representen más del cincuenta por ciento del aprovechamiento del ámbito de la actuación. A estos efectos podrán emplearse subsidiariamente las reglas establecidas en la legislación de propiedad horizontal sobre determinación de cuotas de participación. También podrá llevarse a cabo por gestión indirecta en caso de incumplimiento del deber de edificación o cuando exista acuerdo con los propietarios del ámbito de actuación.
4. Las Entidades de Conservación se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad. La aprobación de los estatutos y constitución de la entidad se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en el artículo 132. A dichos efectos podrán tener la consideración de interesados las comunidades y agrupaciones de propietarios, no siendo en tal caso preceptiva la notificación individualizada a los propietarios integrados en las mismas. Los propietarios de solares, fincas o parcelas incluidos en el ámbito de conservación, o en su caso las

comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios, quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación si no se hubieran adherido a la entidad en el plazo previsto en el artículo 132.7."

Sección 3ª. Entidades de adecuación ambiental y territorial:

Traen su razón de ser del artículo 70.3.g de la LISTA que regula los Planes Especiales que tienen como objetivo ESTABLECER MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL PARA AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES, y que tienen su desarrollo reglamentario en los artículos 411 a 415 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; es decir los Planes Especiales que tienen por objeto identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares próximas entre sí, con el fin de integrarse ambiental, territorial y paisajísticamente y garantizar condiciones mínimas de seguridad y salubridad a la población.

Sección 4ª. Entidades de colaboración para la ejecución y conservación de las actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

Sobre la base de las Actuaciones sobre el Hábitat Rural Diseminado previstas en el artículo 23 de la LISTA, y puesto en relación con el artículo 88.4 en cuanto a su ejecución, estas entidades vienen reguladas en el artículo 42.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, según el cual:

"... 2. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 36.2, la gestión de las actuaciones aisladas asistemáticas de los hábitats rurales diseminados puede ser:

- a) Pública, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales, según lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley.
- b) Privada, en el caso que existiera la iniciativa de más del 50 % de la propiedad del suelo del hábitat rural diseminado, mediante la constitución de una entidad colaboradora con la finalidad de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas, aplicándose de modo análogo lo recogido en los artículos 241 a 249. Los propietarios de fincas incluidos en el ámbito de hábitat rural diseminado quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad colaboradora si no se hubieran adherido en el plazo previsto en el artículo 132.7."

Sección 5ª. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales del suelo urbano.

Vienen previstas en la Disposición Adicional Primera de la LISTA según la cual:

"2. En las áreas industriales del suelo urbano se podrán constituir entidades de gestión y modernización para contribuir a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas. El régimen jurídico de estas entidades será desarrollado por la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los deberes que corresponden a las entidades locales en la prestación de los servicios y en la conservación de la urbanización de estas áreas."

2. Cada Entidad Colaboradora tendrá asignado un expediente y se inscribirá en el Registro Municipal lo siguiente:

- 2.1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los Estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración Actuante, quedando depositados en el Registro los acuerdos, un ejemplar de los Estatutos y, en su caso, de las Bases de Actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.
- 2.2. Las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración Actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

Artículo 7: Funcionamiento. Clases de asientos.

1. El Registro se llevará en soporte informático.

2. En el Registro se practicarán los siguientes asientos:

2.1.: Inscripciones: Comprenderá la inscripción inicial de la Entidad de que se trate.

En esta inscripción constarán los datos identificativos de las entidades urbanísticas colaboradoras solicitantes.

Asimismo, deberán inscribirse los acuerdos de constitución de la Entidad.

Al margen de cada inscripción se hará constar la fecha en la que se realiza la misma y la fecha de comunicación.

Todas las inscripciones se numerarán según su fecha.

2.2.: Anotaciones: Comprenderá la anotación de los acuerdos, actos o resoluciones que afecten a la Entidad.

2.3.: Cancelaciones: Supondrá la extinción del asiento cuando se deje sin efecto por acuerdo de las partes, cuando haya cumplido el objeto para cuya realización se creó, cuando sea objeto de anulación por resolución judicial o administrativa, o cuando concurra cualquier otra circunstancia determinante de la extinción.

3. Deberán ser igualmente inscritas las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de los encargados del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

Artículo 8: Composición.

El Registro estará constituido por hojas registrales numeradas correlativamente. Se abrirá una hoja registral para cada una de las entidades urbanísticas colaboradoras objeto de inscripción.

Artículo 9. Publicidad.

1. El Registro tiene carácter público, y el acceso al mismo se producirá de conformidad con lo previsto en el artículo 13 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la LOPD, Ley de Protección de Datos de Carácter Personal 3/2018, de 5 de diciembre, Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016.

2. El acceso al Registro podrá realizarse de forma directa, mediante la exhibición de su contenido o mediante la expedición de certificaciones o copias auténticas, siempre en los términos y con respeto al punto primero establecido.

3. La expedición de certificaciones, copias auténticas y demás funciones de fe pública respecto del Registro, se regirán por lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el RD Legislativo 781/1992, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local y en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Disposición Final Única

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE TÍJOLA

El Secretario,

Documento firmado electrónicamente. Verificable en <https://ov.dipalme.org/csv?id=oPILt4yTjaWfGytzYvqfrLupN2jpAWYs>.