



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE HUÉTOR TÁJAR

Administración

Aprobación definitiva del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración del Ayuntamiento de Huétor Tájar.

Aprobación definitiva del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración del Ayuntamiento de Huétor Tájar.

D. Fernando Delgado Ayén, Alcalde del Ayuntamiento de Huétor Tájar (Granada),

HACE SABER: Que no habiéndose formulado reclamación alguna durante el plazo de exposición pública, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo adoptado por el pleno de la Corporación en la sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2025, por el que se aprueba inicialmente el **Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro Municipal de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración del Ayuntamiento de Huétor Tájar**, y cuyo texto a continuación se transcribe, para 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.

En Huétor Tájar, en fecha de la firma digital al margen.

El Alcalde

Fdo: Fernando Delgado Ayén

“REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE HUETOR TAJAR. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), establece en su Disposición Adicional Octava, lo siguiente:

“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.”

Así mismo, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, dispone en su Disposición Transitoria Décima, que a los efectos de lo establecido en la disposición adicional octava de la LISTA y en el artículo 132 del Reglamento, 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.

Con fecha de registro de entrada 19 de junio de 2023 y número 2023-E-RC-2128, se ha recibido un oficio de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Delegación Territorial de Granada, de la Junta de Andalucía, en el que se señala que, en cumplimiento de la Disposición Adicional referida, se adjuntan “enlaces” en los que remiten la documentación obrante en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Granada, 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.

A tenor de la información dada por la Delegación Territorial de Granada, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, las Entidades Urbanísticas Colaboradoras inscritas a día de hoy son las siguientes:

- 1.- Junta de Compensación de la UE N.º 9 de las NNSS de Huétor Tájar Asiento de Inscripción n.º 93.
- 2.- Junta de Compensación del Plan Parcial la Catalana, Sector 1 de las NNSS de Planeamiento de Huétor Tájar. Asiento de Inscripción n.º 125
- 3.- Junta de compensación Sector 2 PP-1 La Catalana. Asiento de Inscripción n.º 232
- 4.- Junta de compensación de la UE-11. Asiento de Inscripción n.º 260
- 5.- Junta de compensación UE-5 NNSS de Huétor Tájar. Asiento de Inscripción n.º 313

El fecha 2 de diciembre de 2022 fue publicado en el BOJA núm. 232 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 entró 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:

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETO DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 2: NATURALEZA DEL REGISTRO

ARTÍCULO 3: ADSCRIPCIÓN

TÍTULO II: REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Capítulo I: Objeto y Finalidad del Registro ARTÍCULO 4: OBJETO DEL

REGISTRO ARTÍCULO 5: FINALIDAD DEL REGISTRO

Capítulo II: Organización y Funcionamiento del Registro.

ARTÍCULO 6: ORGANIZACIÓN

Sección 1ª: Entidades Urbanísticas Colaboradoras para la Ejecución de los Instrumentos de ordenación.

- Subsección A: Juntas de Compensación.
- Subsección B: Entidades Urbanísticas de Cooperación.
- Subsección C: Entidades de Urbanización.

Sección 2ª: Entidades Urbanísticas de Conservación.

- Subsección A: Entidades Urbanísticas de Conservación de la Urbanización.
 - Subsección B: Entidades Urbanísticas de Conservación de la Edificación.
- Sección 3ª: Entidades de Adecuación Ambiental y Territorial.

Sección 4ª: Entidades Colaboradoras para la Ejecución y Conservación de las Actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

Sección 5ª: Entidades de Gestión y Modernización de las Áreas Industriales del Suelo Urbano.

ARTÍCULO 7. FUNCIONAMIENTO. CLASES DE ASIENTOS.

Capítulo III: Publicidad

ARTÍCULO 8: DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETO DEL REGLAMENTO

El presente Reglamento, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, tiene por objeto regular la organización, estructura y funcionamiento del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración en el Término Municipal de Huétor Tajar (Granada), así como el procedimiento de inscripción.

ARTÍCULO 2: NATURALEZA DEL REGISTRO

Este Registro tiene naturaleza pública y carácter administrativo. La publicidad se hará efectiva conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común y normativa vigente aplicable en materia de transparencia.

ARTÍCULO 3: ADSCRIPCIÓN

Este Registro se adscribe al Área con competencias en materia de Urbanismo bajo la superior dirección de Secretario/a Municipal del Ayuntamiento de Huétor Tajar de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2 y 3.2º.1) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

TÍTULO II: REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Capítulo I: 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 (cada una en su sección y, en su caso, subsección correspondiente según se especifica en el artículo 6 de este Reglamento).
- Segundo: La inscripción en el Registro Municipal de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de nueva creación, que se constituyan en el Término Municipal de Huétor Tajar y que pueden ser las siguientes:
 - Las Juntas de Compensación.
 - Las Entidades Urbanísticas de Cooperación.
 - Las Entidades de Urbanización.
 - Las Entidades Urbanísticas de Conservación (de las Urbanizaciones y de las Edificaciones).
 - Las Entidades de Adecuación Ambiental y Territorial.
 - Las Entidades Colaboradoras para la Ejecución y Conservación de las Actuaciones previstas en los ámbitos de Hábitat Rural Diseminados.
 - Las Entidades de Gestión y Modernización de las Áreas Industrial del suelo Urbano, que se constituyan a partir de su creación.

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.

Capítulo II: Organización y Funcionamiento del Registro.

ARTÍCULO 6: ORGANIZACIÓN

1.- 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 A: 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 B: 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 C: 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 A: 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 B: 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 COLABORADORAS 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:

- 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.
- 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:

- 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.

- Anotaciones: Comprenderá la anotación de los acuerdos, actos o resoluciones que afecten a la Entidad y cualquiera de los previstos en el artículo 6.2.

- 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.

- 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, cambios de domicilio social y de las personas designadas para ocupar los cargos de los órganos de las entidades colaboradoras, actas de recepción de las obras de urbanización y convenios en el supuesto de las entidades urbanísticas de conservación y, cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

Capítulo III: Publicidad

ARTÍCULO 8: DE LA PUBLICIDAD DEL REGISTRO

El Registro es de carácter público, por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo, teniendo derecho a obtener certificación del contenido de los mismos.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

El presente Reglamento entrará en vigor, según prescribe el artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a los quince días de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, una vez cumplida la tramitación establecida en el artículo 49 de la citada Ley."» .

Contra la aprobación definitiva del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Huétor Tájar (Granada) a fecha de la firma electrónica

El Alcalde,

Fdo.: Fernando Delgado Ayén.