

# **BORRADOR DEL REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE LA ADMINISTRACIÓN, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA DEL RIO (CÓRDOBA).**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

El art. 9.2 a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) establece que las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en ella, a cuyo efecto, podrán constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros. Son los Ayuntamientos, en virtud de su Disposición Adicional Octava, lo que deben crear un Registro de Entidades Colaboradoras, a cuyo fin la Comunidad Autónoma deberá poner a su disposición la información de que disponga sobre estas entidades.

El 22 de diciembre de 2022, entro en vigor el 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 (en adelante RGLISTA) cuya Disposición Transitoria Décima prevé:

1. A los efectos de lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley y en el art. 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.

En los tres primeros meses del referido plazo, los registros de entidades urbanísticas colaboradoras que gestionan y custodian las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, remitirán a cada Ayuntamiento una copia autenticada de las hojas registrales de las entidades inscritas en su municipio y una copia digital de la documentación que obre sobre cada una de ellas.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras inscritas en el registro administrativo de las Delegaciones Territoriales se incorporarán de forma automática al registro municipal de entidades colaboradoras.

3. Durante el plazo establecido en el apartado 1, los Ayuntamientos y las Delegaciones Territoriales dispondrán las medidas de coordinación que garanticen la continuidad entre los respectivos registros. A estos efectos, el Ayuntamiento comunicará a la Delegación Territorial la creación del registro municipal, correspondiendo al mismo practicar los asientos relativos a su municipio a partir de ese momento.

4. En todo caso, las Delegaciones Territoriales dejarán de practicar asientos una vez transcurrido el plazo de seis meses, correspondiendo a los municipios a partir de ese momento el cumplimiento de lo dispuesto en el 132.

Por lo expuesto, el Ayuntamiento de Palma del Río ha de proceder a crear el Registro de Entidades Colaboradoras, cuyo funcionamiento se regula en el presente reglamento, partiendo de la previsión normativa recogida en el art. 132, apartado 10, del RGLISTA, que les atribuye carácter público, y en el que se han de inscribir los acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023

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. 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.

La Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en cumplimiento de las previsiones legales antes citadas, nos ha remitido las Entidades Colaboradoras de nuestra localidad, inscritas en el Registro Autonómico provincial, que serán objeto de inscripción en el Registro que mediante el correspondiente Acuerdo municipal se cree y se regula mediante el presente reglamento, conforme se recoge en su Disposición Adicional.

Con carácter previo a la tramitación del expediente en cuestión y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se ha sometido a Consulta Pública esta iniciativa con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por esta iniciativa, puedan opinar y hacer aportaciones acerca de si la propuesta de la Creación del Registro y su borrador de Reglamento de Funcionamiento, redundan en el interés público y se puedan aportar argumentos y en concreto sobre los siguientes aspectos:

- Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- Necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Objetivos pretendidos.
- Posibles soluciones alternativas.

Para ello se ha expuesto al público el \_\_\_\_\_ de octubre de 2023, mediante publicación de Anuncio en el Tablón del Ayuntamiento y en el portal web municipal de transparencia, a modo de protocolo de intenciones y para que quienes quieran realizar aportaciones, tengan la posibilidad de emitir su opinión sobre la base de un contenido concreto, junto con como un Borrador de Reglamento de Funcionamiento de dicho Registro y con el mismo fin. Tras la consulta pública efectuada \_\_\_\_\_ constan/no constan aportaciones al respecto.

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023

ÍNDICE:

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- Objeto.

Artículo 2.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración.

Artículo 3.- Naturaleza del Registro.

## **TÍTULO II: REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.**

Artículo 4.- Objeto y Finalidad del Registro.

Artículo 5.- Organización.

Artículo 6.- Funcionamiento. Clases de Asientos. Depósito de Documentos.

Artículo 7.- Procedimiento de Inscripción.

Artículo 8.- Publicidad del Registro.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

## **DISPOSICIÓN FINAL.**

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023

# TÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1.- Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto regular la organización, estructura y funcionamiento del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración, en el Término Municipal de Palma del Río, así como el procedimiento de inscripción.

### Artículo 2.- Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración.

1.- La Administración Municipal con competencias en la ordenación urbanística facilitará y promoverá la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en la legislación urbanística. A estos efectos, se podrán constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto, entre otros, la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la conservación de las obras de urbanización.

2.- Conforme a lo dispuesto en el art. 131 del RGLISTA, tendrán la consideración de entidades colaboradoras:

**a)** Las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de los instrumentos de ordenación tales como:

1º.- Junta de compensación, regulada en el art. 220 del RGLISTA.

2º.- Entidad urbanística de cooperación, regulada en el art. 230 del RGLISTA.

3º.- Entidad de urbanización, regulada en el art. 242 del RGLISTA .

**b)** Las entidades urbanísticas de conservación:

1º.- Entidad urbanística de conservación de la urbanización, regulada en el art. 201 del RGLISTA.

2º.- Entidad urbanística de conservación de la edificación, regulada en el art. 317 del RGLISTA.

**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 regulados en el Capítulo II del Título VIII.

**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, previstas en la disposición adicional primera de la Ley.

**f)** Cualquier otra que cumpla los fines de las Entidades Colaboradoras.

3. Las entidades colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante, estando sujetas a su tutela, y adquirirán personalidad jurídica a partir de la aprobación de sus estatutos, conforme a lo previsto en el art. 132 del RGLISTA.

Los acuerdos de las entidades colaboradoras podrán ser recurridos, en todo caso,

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023

ante la Administración actuante, cuya resolución agotará la vía administrativa de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

4. Las Entidades Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general en la Ley, en el RGLISTA y, en particular, en los propios estatutos de la entidad. Los estatutos de las Entidades Colaboradoras deberán atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante.

### **Artículo 3.- Naturaleza del Registro.**

El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tiene carácter público y estará adscrito a la Asesoría Jurídica de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma del Río. 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 publicidad y transparencia.

## **TÍTULO II REGISTRO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS**

### **Artículo 4.- Objeto y Finalidad del Registro.**

El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tiene por objeto la inscripción de las entidades ya existentes en el Término Municipal de Palma del Río que figuran inscritas en el Registro Autonómico, conforme se prevé en la Disposición Adicional del presente Reglamento, y las que se constituyan conforme al procedimiento previsto en el art. 132 del RGLISTA.

En el Registro se inscribirán 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 constitución.

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 5.- Organización.**

El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras es único y constará de cinco secciones, con sus subsecciones correspondientes cuando así proceda, que incluyen todas las Entidades citadas en el art. 2 que se pueden crear al amparo de la legislación urbanística y, que son las siguientes:

- Sección 1ª: ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN:

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023

- Subsección a): Juntas de Compensación:

La Junta de Compensación, conforme al art. 103 de la LISTA, y 220 de su Reglamento, es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, que, en el sistema de actuación por compensación, 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.

- Subsección b): Entidades Urbanísticas de Cooperación.

Las Entidades Urbanísticas de Cooperación son aquellas asociaciones administrativas que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueden constituir las personas propietarias para participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, conforme prevé el art.106.3 de la LISTA, y con las funciones recogidas en el art. 230 del Reglamento.

- Subsección c): Entidades de Urbanización.

Las Entidades de Urbanización podrán constituirse cuando exista una pluralidad de personas propietarias en las Actuaciones de Reforma Interior y en las Actuaciones para mejorar o completar la urbanización, y éstas se lleven a cabo en régimen de gestión privada, conforme al art.111 de la LISTA y 242 de su Reglamento, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

#### - Sección 2ª: ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.

- Subsección a): Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización.

Las Entidades Urbanísticas de Conservación de Urbanización podrán constituirse cuando la conservación de las obras de urbanización corresponde a las personas propietarias de solares, conforme prevé el art. 98. 4 y 5 de la LISTA y 201 de su Reglamento.

- Subsección b): Entidad Urbanística de conservación de la Edificación.

Las Entidades Urbanísticas de Conservación de la Edificación podrán constituirse cuando exista una pluralidad de personas propietarias en la actividad de ejecución de actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación, y ésta se lleve a cabo en régimen de gestión privada, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución cargas, conforme prevé el art. 144.2 párrafo tercero de la LISTA y 317.3 y 4 de su Reglamento.

#### - Sección 3ª: ENTIDADES DE ADECUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL:

Las entidades de adecuación ambiental y territorial, tendrán por objeto la ejecución y conservación de las medidas de adecuación ambiental y territorial establecidas en los Planes Especiales regulados en el art. 70.3.g de la LISTA , y arts. 411 a 415 del

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023

Reglamento.

- Sección 4ª: ENTIDADES DE COLABORACIÓN PARA LA EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO:

Las Entidades de Colaboración para la Ejecución y Conservación podrán crearse para las Actuaciones previstas en los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado reguladas en el art. 23 y 88.4 de la LISTA, y 42.2 del Reglamento.

- Sección 5ª: ENTIDADES DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DEL SUELO URBANO.

Las Entidades de Gestión y Modernización de las Áreas Industriales del Suelo Urbano podrán crearse conforme prevé la Disposición Adicional Primera de la LISTA al objeto de la gestión y modernización para contribuir a la conservación, mantenimiento, ampliación y mejora de las infraestructuras, dotaciones y servicios en dichas áreas.

- Sección 6ª: OTRAS ENTIDADES QUE CUMPLA LOS FINES DE LAS ENTIDADES COLABORADORAS.

Otras Entidades que prevé el art. 131 del RGLISTA que podrán crearse, para dar cumplimiento a fines previstos legalmente para las Entidades Colaboradoras.

**Artículo 6.-** Funcionamiento. Clases de Asientos. Depósito de Documentos.

1.- El Registro se llevará en soporte informático, y estará constituido por hojas registrales, abriéndose una hoja registral para cada una de las Entidades Urbanísticas colaboradoras objeto de inscripción, en su Sección, y Subsección correspondiente.

2.- En el Registro se practicarán los siguientes asientos:

a) Inscripciones: Comprenderá la inscripción inicial de la Entidad de que se trate, abriendo Hoja registral donde se han de consignar como datos básicos, la Denominación de la Entidad Urbanística Colaboradora, domicilio social, ámbito de actuación que comprende, Acuerdo de constitución y miembros del órgano rector.

b) Anotaciones: Comprenderá la anotación de los acuerdos, actos o resoluciones que afecten a la Entidad y cualquiera de los previstos en el artículo 4, párrafo 3º.

c) 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 concorra cualquier otra circunstancia determinante de la extinción.

3.- En el Registro quedará depositado los acuerdos de creación, un ejemplar de los Estatutos que rigen la Entidad Urbanística Colaboradora y, en su caso, de las bases de actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.

**Artículo 7.-** Procedimiento de Inscripción.

1.- Para proceder a la inscripción de una Entidad Urbanística Colaboradora en el Registro regulado en el presente Reglamento, el órgano que apruebe su constitución

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023

deberá presentarse solicitud de inscripción en el Registro Electrónico aportando la siguiente documentación:

- Certificado del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora por parte de la Administración actuante.

- Un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación con diligencia donde conste la fecha de su aprobación por la Administración actuante.

- Copia autorizada de la escritura de constitución.

2.- Para llevar a cabo las anotaciones accesorias o cancelaciones, se habrá de adjuntar a la solicitud de inscripción, Certificados de los acuerdos, actos o resoluciones que afecten a la Entidad.

3.- Una vez presentada la solicitud con toda la documentación exigida para su inscripción, el encargado del Registro practicará el asiento y depositará la documentación. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos exigidos legalmente, o no viene acompañada de la documentación exigida, se procederá de conformidad con lo establecido en el art. 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.- Una vez inscrito el asiento correspondiente, se emitirá Certificación de inscripción por la Secretaría General, previo informe del encargado del Registro.

#### **Artículo 8.-** Publicidad del registro.

El Registro tiene carácter público, pudiendo los ciudadanos acceder al mismo de conformidad con lo previsto en el art. 13 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, teniendo derecho a obtener certificación del contenido de los mismos.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

De conformidad con lo establecido en el Disposición Transitoria Décima, apartado 2) del RGLISTA, las entidades urbanísticas colaboradoras de nuestro término municipal, inscritas en el Registro Autonómico de la Delegación Territorial de Córdoba se incorporan de forma automática al registro municipal de entidades colaboradoras regulados en el presente reglamento, conforme se prevé en el Acuerdo de creación, procediéndose a inscribir las siguientes Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en la sección correspondiente a las Juntas de Compensación:

- Junta de Compensación UE-14 de las NNSS.
- Junta de Compensación del PPI-2 "El Garrotal".
- Junta de Compensación del SUS/AB-1/ "Acebuchal Baldío Norte".
- Junta de Compensación del Plan Parcial Residencial 5 (Baldío y Ampliación).
- Junta de Compensación de UE-15 de las NNSS.
- Junta de Compensación de Plan Parcial Residencial 4 "El Pandero"
- Junta de Compensación del Sector PPI5 "Garrotal-Oeste".
- Junta de Compensación de PP SUS/NE-2 "Noroeste 2" (UE1).

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023

- Junta de Compensación de PPI4 "Mataché IV".
- Junta de Compensación de PPI-1.
- Junta de Compensación del Plan Parcial Residencial 2 "Avenida de la Paz".
- Junta de Compensación de UA-4 "Huerto del Tabardillo".
- Junta de Compensación de UE-2 del PP SUS/AL 1.2 "La Algaba".
- Junta de Compensación de UA-13.

### DISPOSICIÓN FINAL

El presente Reglamento entrará en vigor, según prescribe el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, al día siguiente de su publicación completa en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez cumplida la tramitación establecida en el artículo 49 de la citada Ley.

Código seguro de verificación (CSV):

**DD2E E50F 9996 D358 6568**



DD2EE50F9996D3586568

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por La Asesora Jurídica Responsable de Urbanismo A.J. RUIZ GARCIA MARIA DE LOS REYES el 08-11-2023