



CURSO/GUÍA PRÁCTICA ENTIDADES DE CONSERVACIÓN, AGRUPACIONES DE INTERÉS URBANÍSTICO Y ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS.

Formularios



Índice

PARTE PRIMERA.

La conservación de las urbanizaciones y las entidades de conservación.

Capítulo 1. Conservación de una urbanización.

1. Conservación de una urbanización.

- a. Elementos: el que conserva y lo que se conserva.
- b. La conservación de la urbanización como función pública.

2. Alcance y exigencia del deber de conservar.

Capítulo 2. Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.

1. ¿Qué son las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación?

2. ¿Qué finalidad tienen las entidades de conservación?

Capítulo 3. El ofrecimiento de la urbanización al ayuntamiento.

1. Supuesto teórico: el ayuntamiento se hace cargo de la conservación de la urbanización.

2. El ayuntamiento acepta o rechaza la recepción de la obra.

TALLER DE TRABAJO

Recepción parcial y recepción tácita de urbanización.

- 1. El modelo de recepción parcial en Canarias.**
- 2. El momento de reclamar la recepción al ayuntamiento.**
- 3. La recepción tácita.**

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Modelo de expediente en procedimiento de ejecución forzosa por incumplimiento de la obligación de urbanizar.

TALLER DE TRABAJO

Informe del defensor del pueblo sobre la obligatoria recepción de las urbanizaciones por los ayuntamientos.

TALLER DE TRABAJO

Informe de defensor de pueblo autonómico sobre la negativa de un ayuntamiento a recepcionar una urbanización y la situación de indefensión de la entidad urbanística de conservación.

Capítulo 4. Crítica del sistema. Problemas actuales de las Entidades de conservación.

- 1. El Ayuntamiento “cobra impuestos”, pero no se hace cargo del mantenimiento de diversas zonas de las urbanizaciones.**
- 2. El ayuntamiento se niega injustificadamente a recepcionar la urbanización y pagar su mantenimiento.**
- 3. En la práctica no todas las entidades de conservación pueden disolverse.**

TALLER DE TRABAJO.

La entidad de conservación respecto del mantenimiento de las obras de urbanización y la posible ejecución de nuevas obras.

TALLER DE TRABAJO.

Las entidades de conservación consiguen que el ayuntamiento cargue con la limpieza e iluminación de las calles.

TALLER DE TRABAJO.

La entidad de conservación en suelo industrial para liberar de cargas al ayuntamiento. Los polígonos industriales de Cantabria promovidos por el SICAN (Suelo industrial de Cantabria S.L.).

TALLER DE TRABAJO.

¿Tiene que pedir licencia una entidad urbanística de conservación por hacer obras cuando se le ha asignado el mantenimiento?

1. Las Entidades Urbanísticas de Conservación.
2. Control municipal de los actos de la Entidad Urbanística de Conservación.
3. Posibilidad de redactar un Proyecto de Urbanización.
4. Sujeto a licencia.

PARTE SEGUNDA

Régimen legal de las Entidades de conservación.

Capítulo 5. El Régimen legal de la Entidad de conservación

1. Naturaleza de la Entidad de Conservación.
2. El origen: plan parcial, convenio urbanístico, etc.
 - a. Relación entre convenio urbanístico y obligación de conservar.
 - b. Sistemas de actuación urbanística.
 - Sistema de expropiación
 - Sistema de cooperación
 - Sistema de compensación
 - La Junta de Compensación y la Entidad de Conservación

Capítulo 6. Clases de entidades de urbanísticas colaboradoras y de conservación.

1. ¿Cuáles son las entidades de conservación?
2. Clases de Entidades de conservación y diferencias.
3. Forzosas o voluntarias.
4. Temporales o permanentes.
5. Originales o transformadas.
6. Clasificación en base a la conservación en las normas urbanísticas.

Capítulo 7. Constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

1. Consideraciones generales

2. Naturaleza jurídica

3. La creación de la Entidad de Conservación.

4. Modos de constitución de la Entidad de Conservación.

- a. Por transformación de la Junta de Compensación en Entidad de Conservación
- b. Por imposición de su creación en el Plan General
- c. Voluntaria.

5. El inicio de las actividades

6. Los fines

7. Elementos personales: Sujetos obligados a constituir la Entidad.

8. El Régimen económico de la Entidad de conservación.

9. Requisitos formales. Registro de la Propiedad.

10. El domicilio social

11. Límite temporal. Plazo de mantenimiento de las obras de urbanización. La duración.

12. Estatutos.

13. Las cuotas. Vía ejecutiva en caso de impago.

14. Disolución.

Capítulo 8. Formación y constitución de la entidad.

1. Consideraciones generales

2. Los trámites procedimentales.

- a. La presentación proyecto estatutos
- b. Aprobación inicial
- c. La aprobación definitiva
- d. La constitución de la entidad
- e. La ratificación de la constitución
- f. El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- g. Los libros básicos del Registro (presentación e inscripciones).
- h. La publicidad del Registro
- i. Los documentos inscribibles

CHECK-LIST

¿Qué se requiere para su constitución?

¿Quiénes integran una Entidad de conservación?

Capítulo 9. Los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación.

Disposiciones Generales

Composición y constitución de la Entidad de Conservación.

Regulación de los órganos de gobierno y administración.

Derechos y obligaciones de los miembros de la entidad de conservación.

Regulación de medios económicos para funcionamiento de la entidad.

Responsabilidad de la Entidad de conservación.

Impugnación de los acuerdos de los órganos de la entidad de conservación o en alzada ante el órgano administrativo competente.

Disolución y liquidación.

TALLER DE TRABAJO.

¿Hasta dónde llegan los límites estatutarios de una entidad de conservación?

Capítulo 10. Derechos y deberes de los miembros de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

- 1. Derechos de los miembros**
- 2. Deberes de los miembros**

TALLER DE TRABAJO

Derechos y deberes de los miembros de la entidad de conservación.

- 1. Derechos de los miembros de la entidad de conservación.**
 - a. Derecho a elegir y a ser elegido para ocupar los cargos sociales de la Entidad.
 - b. Derecho a participar en las Asambleas Generales, pudiendo presentar propuestas y sugerencias.
 - c. Derecho a pedir la convocatoria de Asamblea general extraordinaria con los requisitos legal y estatutariamente establecidos.
 - d. Derecho de acceso a los Registros y a la documentación de la Entidad.
- 2. Deberes de los miembros de la entidad de conservación.**
 - a. Deber de satisfacer la carga económica que le corresponda en función de su coeficiente de participación.
 - b. Deber de comunicación a la Junta de los cambios de titularidad en su propiedad.
 - c. Deber de comunicar a la Junta los cambios de domicilio a efectos de notificaciones.

Capítulo 11. Los órganos de la entidad.

- 1. La Junta de Gobierno**
 - a. El presidente
 - b. El vicepresidente.
 - c. El Secretario.
 - d. El tesorero
 - e. El Administrador o Gerente.
 - f. El vocal- representante de la administración.
- 2. La Asamblea General**
 - a. La problemática de la representación de cotitulares.
 - b. El Presupuesto
 - c. La participación de la Administración.
 - d. Supuesto de administración: propiedad de terrenos susceptibles de usos lucrativos
- 3. Problemática del cobro de cuotas.**

TALLER DE TRABAJO

Cuotas a pagar por los propietarios

- 1. Determinación de las cuotas.**
- 2. Cobro de las cuotas y vía de apremio.**

TALLER DE TRABAJO.

Expediente de cobro de las cuotas de conservación.

- 1. Legislación aplicable.**
- 2. Caso práctico: redacción de expedientes de reclamación a los propietarios según las**

circunstancias. Errores más frecuentes.

- a. Requerimiento de pago dirigido por la entidad a los propietarios: Acuerdo de la Comisión de Delegados u órgano análogo de la entidad
- b. Acuerdo de la Comisión de Delegados, instando al Ayuntamiento o Administración actuante para la recaudación por vía de apremio de las cuotas impagadas
- c. Comunicación del Presidente de la entidad al Ayuntamiento
- d. Cobro, por el Ayuntamiento, de las cantidades adeudadas, mediante vía de apremio

Capítulo 12. Régimen interno.

1. Consideraciones generales

2. Libros de la Entidad

- a. El Libro de Actas
- b. El registro de parcelistas. Protección de datos.
- c. El libro de cuentas o movimientos de cuentas corrientes

3. Las votaciones

4. Las Actas

5. La notificación de los acuerdos

6. La ejecutividad de los acuerdos

Capítulo 13. La transformación de las juntas de compensación en entidades de conservación.

1. Modificaciones de las entidades urbanísticas de conservación.

2. Procedimiento.

3. Inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

4. Libertad de modificación en cualquier momento.

Capítulo 14. Duración y disolución de las entidades urbanísticas de conservación

1. Duración de las entidades de urbanización.

2. La disolución de las entidades de urbanización. Aprobación de la autoridad urbanística.

TALLER DE TRABAJO.

¿Puede un ayuntamiento disolver una entidad urbanística contra la voluntad de sus miembros?

PARTE TERCERA

Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

Capítulo 15. La inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras. Régimen estatal y autonómico.

1. Naturaleza jurídica de los registros de entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Tipos de Registros administrativos urbanísticos y sede o localización.

- a. Autonómicos
- b. Municipales

3. Inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

- a. Inscripción de oficio o a instancia de parte.
- b. Órganos competentes para aprobar la constitución de la entidad, comunicación al Registro e inscripción de la entidad.

- c. Actos inscribibles en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.
- d. Plazos para formalizar la inscripción.
- e. Documentos para formalizar la inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

TALLER DE TRABAJO

Derecho urbanístico aplicable a los Registros de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. Legislación estatal

2. Legislación urbanística autonómica

- Andalucía
- Aragón
- Asturias
- Canarias
- Cantabria
- Castilla - La Mancha
- Castilla y León
- Cataluña
- Extremadura
- Galicia
- Madrid
- Murcia
- Navarra
- País Vasco
- Rioja
- Comunidad Valenciana

Capítulo 16. Efectos de la inscripción en los Registros urbanísticos

- 1. Funciones del Registro de entidades urbanísticas.**
- 2. Calificación registral.**
- 3. Tipos de libros en el Registro de entidades urbanísticas y depósito de los documentos.**
- 4. Efectos de la inscripción en los Registros urbanísticos.**
- 5. Cancelación de las inscripciones en los Registros urbanísticos.**

PARTE CUARTA

Procedimiento administrativo de reclamación.

Capítulo 17. Los recursos administrativos contra actos de las Entidades urbanísticas de colaboración.

1. Consideraciones generales

2. El recurso de alzada

- a. La legitimación activa
- b. La suspensión cautelar
- c. El procedimiento
- d. La acumulación de recursos
- e. El órgano competente para resolver
- f. Alcance y funciones del recurso

PARTE QUINTA.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

Régimen estatal y Comunidades autónomas.

Capítulo 18. La normativa estatal como precedente de la autonómica.

Capítulo 19. Regímenes autonómicos en la conservación de la urbanización.

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras o las “asociaciones de propietarios” desde la normativa autonómica.
2. Recepción de las obras.
3. La obligación de conservar como regla.
4. Intervención y contenido de la conservación
5. Ámbito de la conservación
6. Régimen jurídico económico
7. Las obras: contratación
8. Los Estatutos. Aspectos autonómicos.
 - a. Fines de los Estatutos
 - b. Clases de órganos de gobierno
9. Procedimiento de aprobación de los Estatutos.
10. El elemento subjetivo
11. Disolución de la Entidad de Conservación.

Legislación autonómica

Andalucía

TALLER DE TRABAJO

El deber de conservación de la urbanización de Andalucía

1. ¿Qué comprende el deber de conservación de una entidad urbanística?
2. ¿A quién corresponde el deber de mantenimiento al promotor o a la entidad de conservación?
Casuística.
3. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación en Andalucía.
 - a. Naturaleza jurídica. El carácter administrativo.
 - b. Clases. Obligatorias y Voluntarias
 - c. Estatutos.
4. Incumplimiento del deber de conservar.
5. Imputación de responsabilidad por la titularidad administrativa de la actividad o servicio público.
Aragón
Asturias.

TALLER DE TRABAJO.

Asturias. Un régimen muy detallado de las entidades urbanísticas colaboradoras. Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias

Baleares

TALLER DE TRABAJO

Las entidades urbanísticas colaboradoras en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

Entidades urbanísticas colaboradoras.

Definición, tipos y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras.

Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora.

Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Canarias

Cantabria

Castilla La Mancha

Castilla León

TALLER DE TRABAJO

Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

Entidades urbanísticas colaboradoras

Régimen

Constitución

Procedimiento de constitución abreviado

Afección de las fincas

Acuerdos

Responsabilidades de los miembros

Disolución

Integración en entidades urbanísticas colaboradoras

Cataluña

TALLER DE TRABAJO.

Cataluña: Un régimen muy detallado de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Clases.

3. Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.

4. Funciones.

5. Requisitos de Constitución.

6. Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras

7. Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras
8. Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística
9. Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras
10. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales
 - Extremadura
 - Galicia

TALLER DE TRABAJO

Las entidades de conservación en Galicia.

1. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público.
2. Inscripción en el registro administrativo.
3. Las cuotas de conservación.
 - Madrid
 - Murcia
 - Navarra
 - País Vasco
 - Rioja
 - C. Valenciana

TALLER DE TRABAJO.

Cuando la entidad urbanística inicia el proceso urbanizador.

1. Andalucía
2. Aragón
3. Canarias
4. Cantabria
5. Castilla y León
6. Madrid
7. Murcia

PARTE SEXTA

Diferencias entre las Entidades urbanísticas y el régimen de propiedad horizontal de las urbanizaciones.

Capítulo 20. Diferencias entre las Entidades urbanísticas y el régimen de propiedad horizontal de las urbanizaciones.

1. Una urbanización NO es una entidad urbanística colaboradora de conservación.
2. La entidad urbanística de conservación y la Ley de Propiedad Horizontal.
3. La toma de acuerdos y representación es diferente a la Propiedad Horizontal.
4. ¿Por qué se suelen adaptar los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación a la ley de propiedad horizontal?
5. ¿Puede suplirse una entidad de conservación obligatoria por una comunidad de propietarios

(LPH)?

TALLER DE TRABAJO

Los conjuntos inmobiliarios en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.

1. Usos de dominio público y de dominio privado.
2. Procedimiento de constitución de un complejo inmobiliario.
3. Ejecución Sustitutoria.
4. Memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica.

PARTE SÉPTIMA

Régimen fiscal las entidades urbanísticas colaboradoras.

Capítulo 21. Régimen fiscal las entidades urbanísticas colaboradoras.

ASPECTOS DOCTRINALES.

1. Fiscalidad de las entidades de conservación.
2. Las cuotas de conservación y su consideración fiscal.
3. Aspectos fiscales de la sustitución de los deberes municipales.
4. Efectos generales en el Impuesto de Sociedades y en el IVA.
5. La responsabilidad tributaria.
6. La vía de apremio en la recaudación de las cuotas de conservación
7. Efectos fiscales de la utilización privativa del dominio público
8. Impuesto sobre actividades económicas
9. Tasas.
10. El impuesto sobre sociedades
11. El IVA

TALLER DE TRABAJO

Impuesto de Sociedades.

TALLER DE TRABAJO

Régimen fiscal aplicable en el Impuesto sobre el Valor Añadido. Repercusión del Impuesto y obligaciones periódicas.

PARTE OCTAVA

FORMULARIOS de las entidades de conservación.

ENTIDAD DE CONSERVACIÓN

1. Iniciación a instancia de los propietarios del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación.

2. Acuerdo municipal dando trámite a la iniciación del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación a instancia de los propietarios.

3. Notificación a los propietarios del inicio del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación

4. Iniciación de oficio de expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación en el ámbito de la ejecución de la Unidad de Actuación.

5. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad.

6. Remisión al ayuntamiento de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación para su aprobación

7. Estatutos de la Entidad de Conservación.

Modelo a.

Artículo 1. Nombre de la entidad urbanística colaboradora.

Artículo 2. Naturaleza jurídico administrativa.

Artículo 3. Fines de la entidad urbanística colaboradora.

Artículo 4. Domicilio

Artículo 5. Ámbito de actuación.

Artículo 6. Capacidad jurídica de obrar.

Artículo 7. Duración.

De los asociados

Artículo 8. Miembros de la Entidad urbanística colaboradora.

Artículo 9. Cotitularidad.

Artículo 10. Representación ante la entidad urbanística colaboradora.

Artículo 11. Delegaciones de voto.

De los órganos de la Entidad

Artículo 12. Órganos de gobierno y administración.

Artículo 13. Asamblea General.

Artículo 14. Reuniones.

Artículo 15. Facultades.

Artículo 16. Régimen de adopción de acuerdos.

Artículo 17. Convocatoria.

Artículo 18. Desarrollo de, las Asambleas.

Artículo 19. Junta de Gobierno.

Artículo 20. Cargos.-Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Vocal-Representante Municipal.

Artículo 21. Duración.

Artículo 22. Del Presidente.

Artículo 23. Del Vicepresidente.

Artículo 24. Del Secretario.

Artículo 25. Del Tesorero.

Artículo 26. Del Gerente o Administrador.

Artículo 27. Reuniones.

De los Libros de la Entidad

Artículo 28. Libro Registro.

Artículo 29. De los Libros Contables.-

Régimen económico

Artículo 30. Ejercicios económicos.

Artículo 31. Administración y contabilidad.

Artículo 32. Tesorería.

Artículo 33. Obligatoriedad del pago de cuotas.

Artículo 34. Acción especial.

Régimen de recursos

Artículo 35. De los recursos.

Artículo 36. Legitimación activa.

Disolución y liquidación

Artículo 37. *Disolución*.

Modelo b.

Artículo 1. Denominación y naturaleza.

Artículo 2. Domicilio.

Artículo 3. Objeto y funciones.

Artículo 4. Duración.

Artículo 5. Composición de la Entidad de Conservación.

Artículo 6. Titularidades especiales.

Artículo 7. Responsabilidad de los miembros frente a la Entidad.

Artículo 8. Cuotas de participación.

Artículo 9. Derechos de los miembros.

Artículo 10. Obligaciones de los miembros.

Órganos sociales

Artículo 11. Enumeración de los órganos de gobierno y administración de la Entidad.

Artículo 12. Facultades de la Asamblea General.

Artículo 13. Facultades del Consejo Rector.

Artículo 14. Facultades del Presidente.

Artículo 15. Funciones del Secretario.

Artículo 16. Funciones del Tesorero.

Sesiones y acuerdos

Artículo 17. Sesiones de la Asamblea General.

Artículo 18. Sesiones del Consejo Rector.

Artículo 19. Convocatoria de las sesiones.

Artículo 20. Constitución de los órganos colegiados.

Artículo 21. Acuerdos.

Artículo 22. Actas.

Régimen económico

Artículo 23. Recursos económicos y presupuesto.

Artículo 24. Recaudación de las cuotas.

Recursos, disolución y liquidación

Artículo 25. Impugnación de los acuerdos.

Artículo 26. Disolución.

Artículo 27. Liquidación.

Modelo c.

Modelo d. Caso real de estatutos de una entidad urbanística de conservación de un plan parcial resultante de un proceso de reparcelación.

a) La Asamblea General. b) La Junta Directiva. c) El Presidente. d) El Secretario.

Artículo 12.- La Asamblea General.

Artículo 13. Facultades de la Asamblea.

Artículo 14. Convocatoria de la Asamblea.

Artículo 15. Adopción de acuerdos.

Artículo 16. Actas.

Artículo 17.- Contenido del acta de constitución.

Artículo 24. Son funciones del Presidente:

Artículo 26. Son funciones del Secretario:

Artículo 28.- Medios económicos.

Artículo 30.- Recaudación.

Artículo 31.- Contabilidad.

Artículo 32.- Reclamaciones y recursos.

Artículo 33.- Legitimación.

Modelo e. Caso real de estatutos de la Entidad Colaboradora Urbanística de Conservación del Plan Parcial.

Artículo 1º.- Denominación, naturaleza y régimen legal

Artículo 2º.- Domicilio

Artículo 3º.- Objeto y fines

Artículo 4º.- Ámbito de actuación

Artículo 5º.- Vigencia y duración

Artículo 6º.- Administración actuante

Artículo 7º.- La Asamblea Constituyente

Artículo 8º.- Quórum de la Asamblea Constitutiva

Artículo 9º.- Miembros de la Entidad. Condiciones y Requisitos

Artículo 10º.- Subrogación Automática

Artículo 12º.- Derechos

Artículo 13º.- Obligaciones

Artículo 14º.- Derechos y obligaciones

Artículo 15º.- Elementos de Propiedad privada

Artículo 16º.- Elementos de propiedad común

SECCIÓN 1ª: De la Asamblea General

Artículo 19º.- Naturaleza, composición, clases y efectos

Artículo 20º.- Convocatoria

Artículo 21º.- Constitución de la Asamblea

Artículo 22º.- Facultades de la Asamblea

Artículo 23º.- Asistencia y representación. Derecho a voto

Artículo 25º.- Régimen y funcionamiento

Artículo 26º.- Adopción de acuerdos

Artículo 27º.- Actas

SECCIÓN 2ª: De la Junta Directiva

Artículo 28º.- Naturaleza

Artículo 29º.- Composición

Artículo 30º.- Duración y renovación de los cargos

Artículo 31º.- Provisión interina de vacantes

Artículo 32º.- Reuniones: Régimen y funcionamiento

Artículo 33º.- Facultades

Artículo 34º.- Actas de la Junta Directiva

Artículo 35º.- Publicidad de los acuerdos de la Junta Directiva

SECCIÓN 3ª: Del Presidente

Artículo 36º.- Nombramiento

Artículo 37º.- Funciones

SECCIÓN 4ª: del Vicepresidente

Artículo 38º.- Nombramiento

Artículo 39º.- Funciones

SECCIÓN 5ª: Del Secretario

Artículo 40º.- Nombramiento

Artículo 41º.- Funciones

SECCIÓN 6ª: Del Administrador

Artículo 42º.- Nombramiento de Administrador

Artículo 43º.- Funciones

SECCIÓN 1ª: Del Régimen Económico

Artículo 44º.- Ejercicio Económico

Artículo 45º.- Medios Económicos

Artículo 46º.- Cuotas Ordinarias y Extraordinarias

Artículo 47º.- Subvenciones y Donaciones

SECCIÓN 2ª: Del Régimen Jurídico

Artículo 48º.- Recursos y suspensión de acuerdos

Artículo 49º.- Jurisdicción

DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 50º.- Disolución

Artículo 51º.- Liquidación

Artículo 52º.- Extinción definitiva

Modelo f. Caso real de estatutos de la mancomunidad de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación y administración, y otras comunidades de vecinos de urbanización.

9. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.

- a. Informe positivo.
- b. Informe negativo.

10. Acuerdos municipales relativos a los estatutos.

- a. Denegatorio.
- b. Aprobando los estatutos (2 versiones).
- c. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria

11. Información pública: Edictos / Anuncios.

- Modelo a.
Modelo b.
Modelo c. Notificaciones a propietarios.

12. Certificación del secretario

- Modelo a.
Modelo b.

13. Supuesto en que se presentan alegaciones a la denegación municipal de los estatutos de la entidad de conservación.

- a. Escrito de alegaciones
- b. Certificación del secretario sobre las alegaciones.
- c. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)
- d. Acuerdo denegatorio de las alegaciones.
- e. Anuncios y edictos denegatorios.

14. Acuerdo de aprobación definitiva de la constitución y de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación

15. Notificaciones a interesados.

- Modelo a
Modelo b.

16. Anuncio público.

- Modelo a
Modelo b.

17. La asamblea constituyente

18. Adhesión a la entidad

19. Acta de constitución

20. Certificado final de la Secretaría por aprobación definitiva de constitución y Estatutos de la entidad urbanística de conservación

21. Escritura de constitución.

22. Ratificación de la constitución de la entidad

23. Solicitud de inscripción de la constitución y de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

24. Acuerdo de disolución de la entidad

25. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente

26. Documento administrativo de cesión de terrenos destinados a vialidad, zonas verdes y equipamientos

27. Requerimiento de las cesiones obligatorias

28. Formularios para el cobro de Cuotas de Conservación Adeudadas a la Entidad Urbanística de Conservación

28.1. Acuerdo de la entidad urbanística de conservación requiriendo de pago

Modelo a.

Modelo b.

28.2. Notificación a los miembros de la entidad

Modelo a.

Modelo b.

28.3. Certificado del secretario de descubierto de cuotas de conservación

28.4. Acuerdo del consejo rector para iniciar la vía de apremio.

28.5. Solicitud a la administración urbanística actuante de la iniciación de la vía de apremio

Modelo a.

Modelo b.

28.6. Certificación del secretario relativa a la vía de apremio.

PARTE NOVENA.

Expedientes de tramitación municipal de Entidades Urbanísticas de Conservación.

1. Esquema de Expediente de tramitación municipal de Entidades Urbanísticas de Conservación.

2. Esquema de Expediente de tramitación municipal de Asociación Administrativa de Cooperación

PARTE DÉCIMA

Las agrupaciones de interés urbanístico: entidades de conservación en la normativa autonómica.

Capítulo 22. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador.

1. El antecedente histórico: la normativa estatal.

2. El agente urbanizador en el Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. Los derechos de los propietarios y las Agrupaciones de Interés Urbanístico frente al agente urbanizador.

4. Régimen autonómico de Entidades de intervención de particulares en los sistemas de compensación y cooperación.

Asturias

Canarias

Cantabria

Castilla y León

Extremadura
Galicia
Madrid
Murcia
Navarra

5. C. Valenciana y Castilla la Mancha.

6. El agente urbanizador: pros y contras.

7. Las Comunidades Autónomas ante el reto del “agente urbanizador”.

- a. La simplificación de la urbanización por el propietario.
- b. La adopción de la figura del agente urbanizador.
- c. La naturaleza de la relación jurídica entre el urbanizador y la administración

TALLER DE TRABAJO.

Las Agrupaciones de Interés Urbanístico.

1. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico.

2. Diferencias de su figura original: las entidades de conservación.

3. Estatutos de las Agrupaciones de interés urbanístico.

4. Constitución y requisitos.

5. Integración por los propietarios.

6. Inscripción en el Registro administrativo (de agrupaciones de entidades de conservación, etc.).

Capítulo 23. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. C. Valenciana y Castilla la Mancha y Extremadura.

1. Introducción.

2. Régimen autonómico. C. Valenciana. Castilla La Mancha y Extremadura.

3. Clases según Comunidades Autónomas.

4. Composición de la Agrupación

5. La Inscripción en el Registro de Agrupaciones

6. La remuneración de la Agrupación Urbanística.

7. La agrupación de interés urbanístico de cooperación.

- a. Las agrupaciones de interés urbanístico.
- b. Constitución. Requisitos.
- c. Naturaleza, carácter y funciones.

8. Agrupaciones de interés urbanístico de conservación

Capítulo 24. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. Andalucía.

Mención especial a Andalucía.

Capítulo 25. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. Aragón.

Mención especial a Aragón.

Capítulo 26. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Castilla La Mancha.

1. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Castilla La Mancha.
2. Inscripción en el correspondiente Registro Administrativo de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Capítulo 27. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Extremadura. Extremadura.

1. Las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de compensación.
2. Programa de ejecución
3. Registro administrativo de programas de ejecución y de agrupación de interés urbanístico.

Capítulo 28. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. País Vasco.

Las Agrupaciones de interés urbanístico (AIU) en el País Vasco (Ley 2/2006).

TALLER DE TRABAJO

El Registro de de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y Agrupaciones de Interés Urbanístico en el País Vasco.

TALLER DE TRABAJO

El agente urbanizador Las Agrupaciones de interés urbanístico (AIU) en el País Vasco (Ley 2/2006).

1. Ejecución urbanística y los tipos de actuación.
2. Los programas de actuación urbanizadora (PAU).
3. Las Unidades de Ejecución
4. Agrupaciones de interés urbanístico
5. El agente urbanizador
6. Sistemas de Actuación. Sistema de agente urbanizador.
7. Las Juntas de Concertación (tienen el carácter de agrupaciones de interés urbanístico).
9. El sistema de agente urbanizador
 - a. Normativa de contratación pública
 - b. Concurso.
 - c. Adjudicación del programa
 - d. Resolución del Convenio del programa de actuación urbanizadora.
10. El sistema de cooperación y las Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Capítulo 29. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. C. Valenciana.

Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.

TALLER DE TRABAJO

Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU).

1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU).

2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico

TALLER DE TRABAJO

Caso real íntegro con documentación completa de un Programa de Actuación Integrada (PAI) de Plan Parcial en la Comunidad Valenciana promovido por una agrupación de interés urbanístico (AIU).

1. Edicto municipal.
2. Memoria PAI
3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico.
4. Informe-Memoria de viabilidad económica.
5. Informe memoria de sostenibilidad económica.
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización.
7. Escrituras públicas.

Capítulo 30. Desarrollo comparativo de la adjudicación preferente.

1. Introducción.
2. La adjudicación preferente.
3. Las agrupaciones de interés urbanístico.
 - a. Régimen Legal.
 - b. Estatutos.
 - c. Requisitos de constitución.
 - d. Composición.
 - e. La inscripción en el registro de agrupaciones
4. El derecho de preferencia de la agrupación de interés urbanístico
5. Efectos de la constitución de la agrupación de interés urbanístico y adjudicación del programa.
 - a. Anotación marginal de afección.
 - b. La titularidad del suelo.
 - c. La expropiación de suelo.
 - d. La remuneración de la Agrupación urbanística.
 - e. Ocupación directa del suelo.
 - f. El proyecto de reparcelación.
6. Los gastos de urbanización y las cuotas de urbanización.
 - a. Gastos de urbanización.
 - b. Cuotas de urbanización.
7. Control de la administración.
8. Disolución.
9. La agrupación de interés urbanístico de cooperación.
 - a. Introducción
 - b. Régimen Legal.
 - c. Naturaleza jurídica.
 - d. Requisitos.
 - e. Inscripción registral.
 - f. Funciones.

g. Disolución

10. Las agrupaciones de interés urbanístico de conservación.

Capítulo 31. Las comisiones gestoras: la otra forma de juntas de compensación.

1. Introducción El supuesto de la Comisión Gestora en Navarra.

2. Concepto de una comisión gestora.

3. Organización de la Comisión Gestora.

4. Facultades de la comisión gestora

5. Disolución

PARTE UNDÉCIMA.

Asociaciones administrativas de propietarios, de cooperación urbanística y otras figuras.

Capítulo 32. Las “asociaciones administrativas de propietarios” en el sistema de cooperación.

1. Diferencias con las entidades de conservación: la no obligatoriedad de pertenencia.

2. Constitución.

3. Normas para la redacción de los Estatutos.

4. Estatutos.

5. Miembros de la Entidad.

6. Tramitación para la aprobación de la Entidad y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras.

7. Constitución de la Entidad por la Administración.

8. Objeto social o funciones de la Asociación.

9. Disolución.

10. Órgano competente para disolver una entidad urbanística de conservación

11. Jurisprudencia práctica.

TALLER DE TRABAJO.

La asociación de cooperación urbanística.

1. Asociación Administrativa de Propietarios.

2. Estatutos de la asociación de cooperación urbanística.

a. Procedimiento de aprobación

b. Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

3. Proceso de constitución de la asociación administrativa de cooperación por Comunidades Autónomas.

PARTE DUODÉCIMA

FORMULARIOS de la asociación de cooperación urbanística.

1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.

Modelo a.

Modelo b.

2. Acuerdo municipal de iniciación del expediente de asociación administrativa de cooperación a instancia de los propietarios.

3. Decreto de admisión a trámite de la iniciativa.

- a. A instancia de los propietarios.
- b. En el supuesto de iniciativa municipal

4. Notificación a los propietarios del inicio del expediente de constitución de la asociación administrativa de cooperación.

5. Iniciación de oficio de la asociación administrativa de cooperación.

6. Estatutos de una asociación administrativa de cooperación

Modelo a.

- Art. 1. Constitución y naturaleza.
- Art. 2. Objeto y funciones.
- Art. 3. Capacidad.
- Art. 4. Duración.
- Art. 5. Domicilio.
- Miembros de la Asociación
- Art. 6. Asociados.
- Art. 7. Derechos.
- Art. 8. Obligaciones.
- Art. 9. Transmisión de fincas.
- Órganos de la Asociación
- Art. 10. Órganos sociales.
- Art. 12. La Comisión Delegada.
- Art. 15. El Tesorero.
- Convocatoria, sesiones y acuerdos
- Art. 16. Requisitos de la convocatoria.
- Art. 17. Quórum de constitución y de votación.
- Art. 18. Acuerdos.
- Art. 19. Actas.
- Art. 20. Funcionamiento.
- Régimen económico
- Art. 21. Medios económicos.
- Art. 22. Presupuesto.
- Art. 23. Recaudación.
- Art. 24. Contabilidad.
- Disolución y liquidación
- Art. 25. Disolución.
- Art. 26. Liquidación.

Modelo b.

- Artículo 1. Denominación y naturaleza.
- Artículo 2. Domicilio.
- Artículo 3. Objeto y funciones.
- Artículo 4. Duración.
- Artículo 5. Asociados y normas de incorporación a la Asociación.
- Artículo 6. Titularidades especiales.
- Artículo 7. Derechos de los asociados.
- Artículo 8. Obligaciones de los asociados.
- Artículo 9. Transmisión de bienes y derechos.
- ÓRGANOS SOCIALES

Artículo 10. Enumeración de los órganos de gobierno y administración de la Asociación.

Artículo 11. Facultades de la Asamblea General.

Artículo 12. Facultades de la Comisión Delegada.

Artículo 13. Facultades del Presidente.

Artículo 14. Atribuciones del Secretario.

Artículo 15. Atribuciones del Tesorero.

SESIONES Y ACUERDOS

Artículo 16. Sesiones de la Asamblea General.

Artículo 17. Sesiones de la Comisión Delegada.

Artículo 18. Convocatoria de las sesiones.

Artículo 19. Constitución de los órganos colegiados.

Artículo 20. Acuerdos.

Artículo 21. Actas.

RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 22. Recursos económicos y presupuesto.

Artículo 23. Recaudación de las cuotas.

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 24. Disolución.

Artículo 25. Liquidación.

7. Informe de secretaría. Dictamen jurídico.

Modelo a.

Modelo b.. Informe de la Secretaría sobre los estatutos.

8. Escrito de los propietarios presentando los estatutos de una asociación administrativa de cooperación en el ámbito de la ejecución de la Unidad de Actuación para su aprobación.

9. Acuerdo municipal denegando la aprobación inicial de los estatutos.

10. Notificación a los propietarios del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los estatutos.

11. Escrito de los propietarios presentando los estatutos subsanados.

12. Aprobación inicial.

Modelo a.

Modelo b.

13. Anuncios.

a. Edicto de información pública

b. Certificado del resultado de la información pública

c. Edicto publicando el acuerdo de aprobación inicial y sometándolo a información pública.

14. Notificación a los propietarios afectados del acuerdo de aprobación inicial

15. Escrito de alegaciones.

16. Escrito de solicitud de adhesión a la asociación administrativa de cooperación.

17. Certificado de Secretaría sobre el cumplimiento del trámite de información pública dada al expediente de constitución y aprobación de los estatutos aprobado inicialmente

18. Certificado de Secretaría sobre el resultado del trámite de información pública al que se ha sometido el expediente de constitución y aprobación de los estatutos aprobados inicialmente.

19. Acuerdo municipal denegatorio.

20. Edicto de publicación del acuerdo municipal denegatorio de la aprobación definitiva

21. Notificación a los propietarios del acuerdo municipal denegatorio de la aprobación definitiva.

22. Aprobación definitiva.

Modelo a

Modelo b

23. Requisitos administrativos.

- a. Edicto de publicación del acuerdo municipal de aprobación definitiva
- b. Notificación a los propietarios del acuerdo municipal de aprobación definitiva
- c. Certificado final de la Secretaría de firmeza de la aprobación definitiva.
- d. Solicitud de inscripción de la constitución y los estatutos de la asociación administrativa de cooperación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

PARTE PRIMERA.

La conservación de las urbanizaciones y las entidades de conservación.

Capítulo 1. Conservación de una urbanización.



1. Conservación de una urbanización.