



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





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	30
Introducción	31
PARTE PRIMERA.	33
La conservación de las urbanizaciones y las entidades de conservación.	33
Capítulo 1. Conservación de una urbanización.	33
1. Conservación de una urbanización.	33
a. Elementos: el que conserva y lo que se conserva.	34
b. La conservación de la urbanización como función pública.	35
2. Alcance y exigencia del deber de conservar.	36
Capítulo 2. Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.	38
1. ¿Qué son las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación?	38
2. ¿Qué finalidad tienen las entidades de conservación?	41
Capítulo 3. El ofrecimiento de la urbanización al ayuntamiento.	43
1. Supuesto teórico: el ayuntamiento se hace cargo de la conservación de la urbanización.	43
2. El ayuntamiento acepta o rechaza la recepción de la obra.	46
TALLER DE TRABAJO	49
Recepción parcial y recepción tácita de urbanización.	49
1. El modelo de recepción parcial en Canarias.	49
2. El momento de reclamar la recepción al ayuntamiento.	49
3. La recepción tácita.	50
TALLER DE TRABAJO	52
Caso real. Modelo de expediente en procedimiento de ejecución forzosa por incumplimiento de la obligación de urbanizar.	52
TALLER DE TRABAJO	58
Informe del defensor del pueblo sobre la obligatoria recepción de las urbanizaciones por los ayuntamientos.	58
TALLER DE TRABAJO	61
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.	61
TALLER DE TRABAJO	68
Preguntas y respuestas a la recepción de las urbanizaciones.	68
1. Los viales e infraestructuras pasan al ayuntamiento con el proyecto de reparcelación, antes de la recepción de la urbanización.	68
2. Diferencias entre recepción expresa, presunta y tácita de las obras de urbanización.	69
3. Momento en que se produce la recepción tácita de las obras de urbanización.	69



TALLER DE TRABAJO _____ 73

Caso real. Dictamen jurídico sobre la situación urbanística de una urbanización y la conservación de las redes públicas de servicios. _____ 73

1. Recepción tácita. _____ 73

2. Las urbanizaciones constituidas conforme a la Ley del Suelo de 1956 _____ 73

3. La excusa de las urbanizaciones consolidadas. _____ 73

La cesión y la recepción por la Administración de los terrenos destinados por el Plan a viales y zonas verdes, quedando integrado en el dominio público municipal no se puede mantener que se trata de "urbanización consolidada" o ámbito urbanístico consolidado por la urbanización, y al mismo tiempo sostener que las vías públicas y las zonas verdes son de titularidad privada.

73

4. Alcance del deber de conservación en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. _____ 73

No debemos confundir la obligación de conservar y mantener las obras e infraestructuras con la propia prestación de los servicios. El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de la urbanización, del coste del funcionamiento de la misma que ha de ser asumido por el ayuntamiento. La conservación no alcanza al consumo pues no es mantenimiento sino uso del servicio. _____ 73

La limpieza es uno de los servicios mínimos obligatorios que han de asumir las corporaciones locales en la conservación y mantenimiento está arreglo de desperfectos para que la red viaria siga en el estado en que se halla. La limpieza de los viales no encajaría en la conservación y mantenimiento de la urbanización (que es más bien referida al arreglo de desperfectos) y es uno de los servicios mínimos obligatorios que han de asumir las corporaciones locales, tampoco el servicio de vigilancia, gastos de televisión, si en cambio los gastos de gestión y oficinas de la entidad urbanística de conservación. _____ 73

No puede entenderse que los propietarios asumieran el coste de la energía eléctrica, sino tan sólo las dotaciones e instalaciones de infraestructura de red de alumbrado público, que como su propio nombre indica, ha de ser costado por los respectivos municipios. _____ 74

5. Límite temporal de la obligación de conservar. _____ 74

Excepcionalidad de las mismas y su naturaleza temporal. La obligación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia de los Ayuntamientos, de la que tan sólo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta. _____ 74

6. La obligación de recepción municipal de la urbanización. _____ 74

La obligación de conservación de las obras y servicios urbanísticos es una exigencia de los Ayuntamientos, de la que tan sólo se pueden eximir en casos excepcionales y, desde luego, de duración concreta, siendo en todo caso necesaria la constitución de una Entidad de Conservación y en modo alguno asumible por la Comunidad de Propietarios. _____ 74

Es frecuente que el Plan Parcial de la Urbanización establezca el supuesto excepcional de conservación de la urbanización por los propietarios. _____ 74

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. _____ 118

2. El ayuntamiento se niega injustificadamente a recepcionar la urbanización y pagar su mantenimiento. _____ 119

3. En la práctica no todas las entidades de conservación pueden disolverse. _____ 120

TALLER DE TRABAJO _____ 127

La entidad de conservación no es para siempre. _____ 127

Sólo deben durar hasta que desaparezca la causa por la que se impuso la obligación de conservar, ya sea porque el Ayuntamiento cuente con medios o porque el crecimiento urbano haya reducido la distancia al núcleo de población. _____ 127



TALLER DE TRABAJO.	129
La entidad de conservación respecto del mantenimiento de las obras de urbanización y la posible ejecución de nuevas obras.	129
TALLER DE TRABAJO.	132
Las entidades de conservación consiguen que el ayuntamiento cargue con la limpieza e iluminación de las calles.	132
TALLER DE TRABAJO	134
" calle privada" prohibido el paso. Un problema urbanístico sin resolver por los ayuntamientos.	134
1. Urbanización con letreros de " calle privada" o prohibido el paso, o incluso "aparcamiento reservado a los clientes del bar".	134
2. La potestad municipal incluso sobre las vías de titularidad privada y el libre paso por las mismas.	134
3. ¿Propiedad privada de uso público limitado (es público, pero ni aparcas si puedes pasar) o estrictamente público a pesar de ser propiedad privada (todo el mundo puede aparcar y pasar)?	135
4. ¿Quién paga el mantenimiento de las calle privadas?	136
5. Desidia municipal en la catalogación de calles privadas.	136
TALLER DE TRABAJO.	137
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.).	137
TALLER DE TRABAJO.	140
¿Tiene que pedir licencia una entidad urbanística de conservación por hacer obras cuando se le ha asignado el mantenimiento?	140
1. Las Entidades Urbanísticas de Conservación.	140
2. Control municipal de los actos de la Entidad Urbanística de Conservación.	141
3. Posibilidad de redactar un Proyecto de Urbanización.	142
4. Sujeto a licencia.	143
PARTE SEGUNDA	145
Régimen legal de las Entidades de conservación.	145
Capítulo 5. El Régimen legal de la Entidad de conservación	145
1. Naturaleza de la Entidad de Conservación.	145
2. El origen: plan parcial, convenio urbanístico, etc.	145
a. Relación entre convenio urbanístico y obligación de conservar.	146
b. Sistemas de actuación urbanística.	146
Sistema de expropiación	146
Sistema de cooperación	146
Sistema de compensación	147
La Junta de Compensación y la Entidad de Conservación	148
Capítulo 6. Clases de entidades de urbanísticas colaboradoras y de conservación.	150
1. ¿Cuáles son las entidades de conservación?	150
2. Clases de Entidades de conservación y diferencias.	150



3. Forzosas o voluntarias. _____	151
4. Temporales o permanentes. _____	152
5. Originales o transformadas. _____	153
6. Clasificación en base a la conservación en las normas urbanísticas. _____	154
Capítulo 7. Constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. _____	157
1. Consideraciones generales _____	157
2. Naturaleza jurídica _____	158
3. La creación de la Entidad de Conservación. _____	159
4. Modos de constitución de la Entidad de Conservación. _____	160
a. Por transformación de la Junta de Compensación en Entidad de Conservación _____	160
b. Por imposición de su creación en el Plan General _____	161
c. Voluntaria. _____	161
5. El inicio de las actividades _____	161
6. Los fines _____	162
7. Elementos personales: Sujetos obligados a constituir la Entidad. _____	163
8. El Régimen económico de la Entidad de conservación. _____	163
9. Requisitos formales. Registro de la Propiedad. _____	164
10. El domicilio social _____	165
11. Límite temporal. Plazo de mantenimiento de las obras de urbanización. La duración. _____	166
12. Estatutos. _____	167
13. Las cuotas. Vía ejecutiva en caso de impago. _____	167
14. Disolución. _____	167
Capítulo 8. Formación y constitución de la entidad. _____	169
1. Consideraciones generales _____	169
2. Los trámites procedimentales. _____	169
a. La presentación proyecto estatutos _____	169
b. Aprobación inicial _____	169
c. La aprobación definitiva _____	170
d. La constitución de la entidad _____	170
e. La ratificación de la constitución _____	171
f. El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	171
g. Los libros básicos del Registro (presentación e inscripciones). _____	172
h. La publicidad del Registro _____	172
i. Los documentos inscribibles _____	172
CHECK-LIST _____	174
¿Qué se requiere para su constitución? _____	174
¿Quiénes integran una Entidad de conservación? _____	175
Capítulo 9. Los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación. ____	177
Disposiciones Generales _____	178
Composición y constitución de la Entidad de Conservación. _____	178
Regulación de los órganos de gobierno y administración. _____	178
Derechos y obligaciones de los miembros de la entidad de conservación. _____	179
Regulación de medios económicos para funcionamiento de la entidad. _____	179



Responsabilidad de la Entidad de conservación. _____	179
Impugnación de los acuerdos de los órganos de la entidad de conservación o en alzada ante el órgano administrativo competente. _____	179
Disolución y liquidación. _____	180
TALLER DE TRABAJO. _____	181
¿Hasta dónde llegan los límites estatutarios de una entidad de conservación? _____	181
Capítulo 10. Derechos y deberes de los miembros de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. _____	183
1. Derechos de los miembros _____	184
2. Deberes de los miembros _____	185
TALLER DE TRABAJO _____	189
Derechos y deberes de los miembros de la entidad de conservación. _____	189
1. Derechos de los miembros de la entidad de conservación. _____	189
a. Derecho a elegir y a ser elegido para ocupar los cargos sociales de la Entidad. _____	189
b. Derecho a participar en las Asambleas Generales, pudiendo presentar propuestas y sugerencias. _____	189
c. Derecho a pedir la convocatoria de Asamblea general extraordinaria con los requisitos legal y estatutariamente establecidos. _____	190
d. Derecho de acceso a los Registros y a la documentación de la Entidad. _____	191
2. Deberes de los miembros de la entidad de conservación. _____	191
a. Deber de satisfacer la carga económica que le corresponda en función de su coeficiente de participación. _____	191
b. Deber de comunicación a la Junta de los cambios de titularidad en su propiedad. _____	191
c. Deber de comunicar a la Junta los cambios de domicilio a efectos de notificaciones. _____	191
Capítulo 11. Los órganos de la entidad. _____	193
1. La Junta de Gobierno _____	193
a. El presidente _____	194
b. El vicepresidente. _____	195
c. El Secretario. _____	195
d. El tesorero _____	195
e. El Administrador o Gerente. _____	196
f. El vocal- representante de la administración. _____	196
2. La Asamblea General _____	196
a. La problemática de la representación de cotitulares. _____	196
b. El Presupuesto _____	197
c. La participación de la Administración. _____	197
d. Supuesto de administración: propietaria de terrenos susceptibles de usos lucrativos _____	198
3. Problemática del cobro de cuotas. _____	199
TALLER DE TRABAJO _____	201
Cuotas a pagar por los propietarios _____	201
1. Determinación de las cuotas. _____	201
2. Cobro de las cuotas y vía de apremio. _____	201
TALLER DE TRABAJO. _____	203
Expediente de cobro de las cuotas de conservación. _____	203
1. Legislación aplicable. _____	203
2. Caso práctico: redacción de expedientes de reclamación a los propietarios según las circunstancias. Errores más frecuentes. _____	204



- a. Requerimiento de pago dirigido por la entidad a los propietarios: Acuerdo de la Comisión de Delegados u órgano análogo de la entidad _____ 204
- b. Acuerdo de la Comisión de Delegados, instando al Ayuntamiento o Administración actuante para la recaudación por vía de apremio de las cuotas impagadas _____ 205
- c. Comunicación del Presidente de la entidad al Ayuntamiento _____ 205
- d. Cobro, por el Ayuntamiento, de las cantidades adeudadas, mediante vía de apremio ___ 205

Capítulo 12. Régimen interno. _____ 207

- 1. Consideraciones generales _____ 207**
- 2. Libros de la Entidad _____ 207**
 - a. El Libro de Actas _____ 207
 - b. El registro de parcelistas. Protección de datos. _____ 208
 - c. El libro de cuentas o movimientos de cuentas corrientes _____ 209
- 3. Las votaciones _____ 211**
- 4. Las Actas _____ 211**
- 5. La notificación de los acuerdos _____ 211**
- 6. La ejecutividad de los acuerdos _____ 212**

Capítulo 13. La transformación de las juntas de compensación en entidades de conservación. _____ 214

- 1. Modificaciones de las entidades urbanísticas de conservación. _____ 214**
- 2. Procedimiento. _____ 214**
- 3. Inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras. _____ 215**
- 4. Libertad de modificación en cualquier momento. _____ 216**

Capítulo 14. Duración y disolución de las entidades urbanísticas de conservación _____ 218

- 1. Duración de las entidades de urbanización. _____ 218**
- 2. La disolución de las entidades de urbanización. Aprobación de la autoridad urbanística. _____ 218**

TALLER DE TRABAJO. _____ 220

- ¿Puede un ayuntamiento disolver una entidad urbanística contra la voluntad de sus miembros? _____ 220**

PARTE TERCERA _____ 222

- Registro de entidades urbanísticas colaboradoras. _____ 222**

Capítulo 15. La inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras. Régimen estatal y autonómico. _____ 222

- 1. Naturaleza jurídica de los registros de entidades urbanísticas colaboradoras. _____ 222**
- 2. Tipos de Registros administrativos urbanísticos y sede o localización. _____ 224**
 - a. Autonómicos _____ 225
 - b. Municipales _____ 226
- 3. Inscripción en el Registro de entidades colaboradoras. _____ 226**
 - a. Inscripción de oficio o a instancia de parte. _____ 226
 - b. Órganos competentes para aprobar la constitución de la entidad, comunicación al Registro e inscripción de la entidad. _____ 227
 - c. Actos inscribibles en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras. _____ 227
 - d. Plazos para formalizar la inscripción. _____ 228
 - e. Documentos para formalizar la inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras. _____ 229



TALLER DE TRABAJO	232
Derecho urbanístico aplicable a los Registros de las entidades urbanísticas colaboradoras	232
1. Legislación estatal	232
2. Legislación urbanística autonómica	232
Andalucía	233
Aragón	233
Asturias	233
Canarias	233
Cantabria	233
Castilla - La Mancha	234
Castilla y León	234
Cataluña	234
Extremadura	235
Galicia	235
Madrid	235
Murcia	235
Navarra	236
País Vasco	236
Rioja	236
Comunidad Valenciana	237
Capítulo 16. Efectos de la inscripción en los Registros urbanísticos	239
1. Funciones del Registro de entidades urbanísticas.	239
2. Calificación registral.	240
3. Tipos de libros en el Registro de entidades urbanísticas y depósito de los documentos.	241
4. Efectos de la inscripción en los Registros urbanísticos.	241
5. Cancelación de las inscripciones en los Registros urbanísticos.	242
PARTE CUARTA	243
Procedimiento administrativo de reclamación.	243
Capítulo 17. Los recursos administrativos contra actos de las Entidades urbanísticas de colaboración.	243
1. Consideraciones generales	243
2. El recurso de alzada	244
a. La legitimación activa	244
b. La suspensión cautelar	244
c. El procedimiento	245
d. La acumulación de recursos	245
e. El órgano competente para resolver	245
f. Alcance y funciones del recurso	245
PARTE QUINTA.	247
Régimen estatal y Comunidades autónomas.	247
Capítulo 18. La normativa estatal como precedente de la autonómica.	247
Capítulo 19. Regímenes autonómicos en la conservación de la urbanización.	250
1. Las entidades urbanísticas colaboradoras o las "asociaciones de propietarios" desde la normativa autonómica.	250
2. Recepción de las obras.	252



3. La obligación de conservar como regla.	252
4. Intervención y contenido de la conservación	255
5. Ámbito de la conservación	256
6. Régimen jurídico económico	258
7. Las obras: contratación	260
8. Los Estatutos. Aspectos autonómicos.	260
a. Fines de los Estatutos	260
b. Clases de órganos de gobierno	261
9. Procedimiento de aprobación de los Estatutos.	261
10. El elemento subjetivo	264
11. Disolución de la Entidad de Conservación.	265
Legislación autonómica	267
Andalucía	268
Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía	268
1. Deber de conservación de las obras de urbanización	268
2. Entidad urbanística de conservación	268
3. El supuesto de la Entidad de Urbanización como entidad urbanística colaboradora.	269
Aragón	270
1. Clases de entidades urbanísticas colaboradoras	270
2. Régimen jurídico y funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras.	271
3. Componentes de las entidades urbanísticas colaboradoras.	271
4. Constitución: escritura pública y su inscripción en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.	271
5. Efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente de las entidades urbanísticas colaboradoras	272
6. Disolución y liquidación de las entidades urbanísticas colaboradoras.	272
TALLER DE TRABAJO	275
Las entidades urbanísticas de conservación en Aragón.	275
1. Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.	275
Entidades urbanísticas colaboradoras	275
Recepción y conservación de las obras de urbanización.	275
La recepción de las obras de urbanización.	276
2. Decreto 210/2018, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.	277
3. Participación de los propietarios en la gestión urbanística mediante las entidades urbanísticas colaboradoras.	278
a. Clases de Entidades urbanísticas colaboradoras.	278
Las juntas de compensación.	278
Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de gestión directa por cooperación.	278
Las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de gestión indirecta por urbanizador.	278
Las entidades de conservación.	278
Las juntas de rehabilitación.	278
Las entidades colaboradoras en la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón.	



278		
Las juntas provisionales.		278
b. Composición de las entidades urbanísticas colaboradoras		278
c. Régimen jurídico		279
1. Constitución		279
2. Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.		280
3. Eficacia administrativa de la constitución.		280
4. Órganos de gobierno y administración.		280
5. Transmisión de la titularidad		280
6. Adopción de acuerdos		281
4. Juntas de Compensación.		281
a. El sistema de compensación		281
b. Requisitos		282
c. Plazo		282
d. Documentación.		283
e. Aprobación definitiva y efectos registrales de la afección de los terrenos.		283
f. Constitución en escritura pública.		284
g. Selección de una empresa urbanizadora.		285
h. Estatutos		285
i. Bases de actuación		287
j. Proyecto de reparcelación		289
k. Ejecución de las obras de urbanización.		289
l. Financiación de la obra de urbanización		291
m. Disponibilidad de los terrenos		291
1. Afección de los terrenos al pago		291
2. Obras de urbanización		292
3. Recepción de las obras		292
n. Responsabilidad de la junta.		292
5. Asociaciones Administrativas de Cooperación		293
a. Constitución		293
b. Composición		294
c. Funciones		294
6. Agrupaciones de Interés Urbanístico.		295
a. Propietarios en caso de gestión indirecta por urbanizador.		295
b. Funciones		295
7. Entidades de Conservación		296
a. La imposición de la obligación de conservación		296
b. Funciones		297
c. Constitución de las entidades de conservación		297
d. Cuotas		298
e. Estatutos		298
f. Duración		299
8. Juntas de Rehabilitación		299
a. Concepto de juntas de rehabilitación.		299
b. Organización		300
c. Funciones		300
d. Régimen jurídico		300
e. Constitución		301
f. Funcionamiento		302
9. Entidades colaboradoras en la ejecución de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón.		303
a. Ejecución de la actuación por el sistema de compensación.		303
b. Juntas de compensación		304
c. Proyecto de reparcelación		304
d. Recepción de la urbanización y cesiones		305
e. Conservación		306



10. Juntas Provisionales	306
a. Concepto	306
b. Constitución.	307
c. Disolución.	309
Asturias.	310
TALLER DE TRABAJO	311
Asturias. Un régimen muy detallado de las entidades urbanísticas colaboradoras.	
Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de ordenación del territorio y urbanismo del principado de Asturias	311
Baleares	316
TALLER DE TRABAJO	316
Entidades de conservación en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears	316
1. Deber de conservación de las obras de urbanización	316
2. Las entidades urbanísticas de conservación	317
3. Recepción de las obras de urbanización	317
TALLER DE TRABAJO	319
Entidades urbanísticas colaboradoras en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca	319
Definición, tipo y normas aplicables a las entidades urbanísticas colaboradoras	319
Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras	320
Funciones de las entidades urbanísticas colaboradoras	320
Constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras	321
Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras	322
Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras	323
Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística colaboradora	324
Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras	325
Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización	325
Supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación de las obras de urbanización	326
Estatutos de las entidades de conservación	326
Transformación de las juntas de compensación y de las asociaciones administrativas de cooperación en entidades de conservación	327
Canarias	328
TALLER DE TRABAJO	329
Entidades urbanísticas de conservación en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	329
1. Entidad urbanística de conservación.	329
2. Recepción de las obras de urbanización	330
TALLER DE TRABAJO	332
Las entidades urbanísticas colaboradoras en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.	332
1. Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras	332
a. Entidades urbanísticas de gestión.	332
b. Entidades urbanísticas de conservación.	332
2. Entidades urbanísticas de gestión.	333
a. Clases de entidades urbanísticas de gestión	333
1. Entidades urbanísticas de gestión concertada.	333
2. Las Juntas de compensación.	333



3. Las Sociedades mercantiles que tengan por objeto una determinada actuación urbanística prevista en el planeamiento. _____	333
4. Las Entidades urbanísticas de tenencia de bienes de duración limitada. _____	333
5. Entidades urbanísticas de ejecución de actuaciones en medio urbano. _____	333
b. Constitución de la entidad urbanística de gestión _____	333
c. Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión _____	334
3. Bases de actuación de las Entidades urbanísticas de gestión _____	336
a. Criterios para la valoración de los siguientes elementos: _____	336
b. Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación. _____	337
c. Reglas para la distribución de beneficios y cargas. _____	337
d. Reglas para la distribución de los beneficios derivados de la ejecución. _____	337
e. Supuestos de incumplimiento _____	337
f. Aportaciones _____	337
g. Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la entidad. _____	338
h. Cuotas. _____	338
4. Organización y funcionamiento _____	338
5. Participación de empresas urbanizadoras _____	338
6. Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación _____	339
7. Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación _____	339
8. Deber de conservación de las obras de urbanización _____	339
9. El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización _____	340
10. Urbanizaciones ejecutadas y no recibidas por el Ayuntamiento _____	341
11. Forma de instar la recepción de las obras de urbanización _____	342
12. Incumplimiento de obligaciones de urbanización _____	342
13. Legitimación de los propietarios para instar la recepción de las obras de urbanización _____	343
14. Documentación y forma para la recepción de las obras de urbanización _____	343
15. Silencio Administrativo _____	345
Cantabria _____	347
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria _____	347
1. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	347
a. Naturaleza administrativa _____	347
b. Plazo de vigencia _____	348
c. Afección real _____	348
2. Recepción de las obras de urbanización. _____	348
3. Conservación de las obras de urbanización. _____	349
Castilla La Mancha _____	351
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. _____	351
TALLER DE TRABAJO _____	357
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. _____	357
Entidades urbanísticas colaboradoras _____	357
Régimen _____	357



Constitución _____	359
Procedimiento de constitución abreviado _____	361
Afección de las fincas _____	362
Acuerdos _____	362
Responsabilidades de los miembros _____	362
Disolución _____	363
Integración en entidades urbanísticas colaboradoras _____	363
TALLER DE TRABAJO _____	364
Procedimiento para la constitución de entidad urbanística colaboradora en Castilla y León. _____	364
1. Informe de los servicios de urbanismo sobre los propietarios afectados por la propuesta de estatutos de la constitución de entidad colaboradora. _____	365
2. Notificación a los propietarios y titulares de derecho que conste en el registro de la propiedad de la propuesta de estatutos. _____	366
3. Certificado de finalización del plazo de audiencia a los propietarios y titulares de derechos afectados por la constitución de la entidad urbanística colaboradora. _____	367
4. Informe al proyecto de estatutos. _____	367
5. Resolución aprobando los estatutos de la entidad urbanística colaboradora. _____	368
6. Notificación de la resolución de aprobación de los estatutos de la entidad urbanística colaboradora a los propietarios y titulares de derechos que consten en el registro de la propiedad. _____	370
7. Edicto para publicación en el BOCyL del acuerdo de aprobación de estatutos de una entidad urbanística colaboradora. _____	370
8. Oficio para la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma. _____	371
Cataluña _____	372
TALLER DE TRABAJO. _____	375
Cataluña: Un régimen muy detallado de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	375
1. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	375
2. Clases. _____	376
3. Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	376
4. Funciones. _____	376
5. Requisitos de Constitución. _____	377
6. Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	379
7. Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	380
8. Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística _____	381
9. Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	382
10. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales _____	382
Extremadura _____	385
TALLER DE TRABAJO _____	386
Las entidades de conservación en Extremadura. _____	386



1. La conservación de las obras de urbanización en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. ___	386
Disposición transitoria novena Conservación de urbanizaciones _____	387
2. Recepción de las obras de urbanización _____	387
*. Las agrupaciones de interés urbanístico de Extremadura se analiza en la parte décima de esta guía. _____	387
Galicia _____	388
TALLER DE TRABAJO _____	391
Las entidades de conservación en Galicia. _____	391
1. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público. ___	392
2. Inscripción en el registro administrativo. _____	393
3. Las cuotas de conservación. _____	393
TALLER DE TRABAJO _____	394
Las Entidades urbanísticas colaboradoras en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____	394
Entidades urbanísticas colaboradoras _____	394
Naturaleza y personalidad jurídica _____	395
Constitución _____	395
La transmisión de la titularidad. Subrogación. _____	396
Responsabilidades de las entidades y obligaciones de sus miembros. _____	397
Adopción e impugnación de acuerdos _____	397
Disolución y liquidación _____	397
Madrid _____	399
Murcia _____	401
TALLER DE TRABAJO _____	402
Entidad Urbanística de Conservación, con la denominación "Comunidad de gestión del área industrial", regulándose sus funciones y régimen. (Caso de Murcia. Ley 10/2018, de 9 de noviembre, de Aceleración de la Transformación del Modelo Económico Regional para la Generación de Empleo Estable de Calidad). _____	402
Infraestructuras industriales, turísticas y abastecimiento y sostenibilidad energética _____	402
Infraestructuras industriales _____	402
Mejora de la gestión y modernización de las áreas industriales de la Región de Murcia _____	402
Conservación y mantenimiento de la urbanización en las áreas industriales de la Región de Murcia _____	403
Convenio regulador entre ayuntamiento y Comunidad de gestión del área industrial para la efectividad del deber de conservación y mantenimiento de la urbanización. _____	404
Constitución de la comunidad de gestión del área industrial _____	405
Régimen de funcionamiento _____	406
Municipio Industrial Excelente _____	408
Navarra _____	411



TALLER DE TRABAJO	413
Las entidades urbanísticas colaboradoras en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	413
Ejecución del Planeamiento	413
Entidades urbanísticas colaboradoras	413
País Vasco	415
Rioja	417
C. Valenciana	418
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	418
Agrupaciones de interés urbanístico.	418
a. Requisitos	418
b. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.	419
TALLER DE TRABAJO	420
Promoción desde Comunidades Autónomas. Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.	420
1. Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales.	420
a. La creación de estas entidades de gestión es voluntaria	420
b. La adscripción a dichas entidades de gestión será "universal, obligatoria y automática".	421
2. Clases de entidades de gestión y modernización de las áreas industriales (básicas, industriales y avanzadas).	424
a. Área industrial básica	424
b. Área industrial consolidada	424
c. Área industrial avanzada	425
3. Régimen legal del las Entidades de gestión y modernización de las áreas industriales	426
Naturaleza y régimen jurídico	426
Sujetos integrantes	426
Funciones	427
Legitimación y contenido de la solicitud de constitución	428
Estatutos	429
Negociación del convenio	430
Aprobación provisional	430
Asamblea de ratificación	431
Autorización de la constitución y firma del convenio	431
Publicidad y registro	432
Periodo de vigencia	433
Obligaciones de los sujetos integrantes de la entidad	433
Del cumplimiento de las obligaciones	434
Régimen de organización y funcionamiento	435
Órganos de la entidad	435
La asamblea general	435
Funciones de la asamblea general	436
Petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales	436
Coefficientes de participación y régimen de acuerdos de la asamblea general	437
Impugnación de los acuerdos de la asamblea general	437
Elección de la junta directiva	438
Funciones y régimen de funcionamiento de la junta directiva	439
La presidencia de la entidad	440
La gerencia	440
Recursos económicos de las entidades de gestión y modernización	440



Disolución _____	441
Foro consultivo de participación _____	441
4. Zonas de "enclave tecnológico" _____	442
5. Marca de calidad "municipio industrial estratégico» _____	442
Reconocimiento como municipio industrial estratégico _____	442
Procedimiento de declaración _____	442
Revocación _____	443
Municipio logístico estratégico _____	443
TALLER DE TRABAJO. _____	445
Cuando la entidad urbanística inicia el proceso urbanizador. _____	445
1. Andalucía _____	445
2. Aragón _____	447
3. Canarias _____	449
4. Cantabria _____	452
5. Castilla y León _____	454
6. Madrid _____	458
7. Murcia _____	462
PARTE SEXTA _____	463
Diferencias entre las Entidades urbanísticas y el régimen de propiedad horizontal de las urbanizaciones. _____	463
Capítulo 20. Diferencias entre las Entidades urbanísticas y el régimen de propiedad horizontal de las urbanizaciones. _____	463
1. Una urbanización NO es una entidad urbanística colaboradora de conservación. _____	463
2. La entidad urbanística de conservación y la Ley de Propiedad Horizontal. _____	464
3. La toma de acuerdos y representación es diferente a la Propiedad Horizontal. _____	465
4. ¿Por qué se suelen adaptar los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación a la ley de propiedad horizontal? _____	466
5. ¿Puede suplirse una entidad de conservación obligatoria por una comunidad de propietarios (LPH)? _____	472
TALLER DE TRABAJO _____	475
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. _____	475
Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios. _____	475
1. Usos de dominio público y de dominio privado. _____	477
2. Procedimiento de constitución de un complejo inmobiliario. _____	479
3. Ejecución Sustitutoria. _____	480
4. Memorias de viabilidad y los informes de sostenibilidad económica. _____	481
PARTE SÉPTIMA _____	483
Régimen fiscal las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	483
Capítulo 21. Régimen fiscal las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	483
ASPECTOS DOCTRINALES. _____	483



1. Fiscalidad de las entidades de conservación. _____	483
2. Las cuotas de conservación y su consideración fiscal. _____	485
3. Aspectos fiscales de la sustitución de los deberes municipales. _____	487
4. Efectos generales en el Impuesto de Sociedades y en el IVA. _____	497
5. La responsabilidad tributaria. _____	498
6. La vía de apremio en la recaudación de las cuotas de conservación _____	504
7. Efectos fiscales de la utilización privativa del dominio público _____	509
8. Impuesto sobre actividades económicas _____	517
9. Tasas. _____	518
10. El impuesto sobre sociedades _____	520
11. El IVA _____	527
TALLER DE TRABAJO _____	560
Impuesto de Sociedades. _____	560
TALLER DE TRABAJO _____	563
Régimen fiscal aplicable en el Impuesto sobre el Valor Añadido. Repercusión del Impuesto y obligaciones periódicas. _____	563
PARTE OCTAVA _____	565
FORMULARIOS de las entidades de conservación. _____	565
ENTIDAD DE CONSERVACIÓN _____	565
1. Iniciación a instancia de los propietarios del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación. _____	565
2. Acuerdo municipal dando trámite a la iniciación del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación a instancia de los propietarios. _____	567
3. Notificación a los propietarios del inicio del expediente de constitución de una entidad urbanística de conservación _____	568
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. _____	569
5. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad. _____	570
6. Remisión al ayuntamiento de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación para su aprobación _____	572
7. Estatutos de la Entidad de Conservación. _____	573
Modelo a. _____	573
Artículo 1. Nombre de la entidad urbanística colaboradora. _____	573
Artículo 2. Naturaleza jurídico administrativa. _____	573
Artículo 3. Fines de la entidad urbanística colaboradora. _____	573
Artículo 4. Domicilio _____	573
Artículo 5. Ámbito de actuación. _____	574
Artículo 6. Capacidad jurídica de obrar. _____	574
Artículo 7. Duración. _____	574
De los asociados _____	574
Artículo 8. Miembros de la Entidad urbanística colaboradora. _____	574
Artículo 9. Cotitularidad. _____	575
Artículo 10. Representación ante la entidad urbanística colaboradora. _____	575
Artículo 11. Delegaciones de voto. _____	575
De los órganos de la Entidad _____	575
Artículo 12. Órganos de gobierno y administración. _____	575



Artículo 13. Asamblea General.	576
Artículo 14. Reuniones.	576
Artículo 15. Facultades.	576
Artículo 16. Régimen de adopción de acuerdos.	577
Artículo 17. Convocatoria.	577
Artículo 18. Desarrollo de, las Asambleas.	578
Artículo 19. Junta de Gobierno.	578
Artículo 20. Cargos.-Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Vocal-Representante Municipal.	579
Artículo 21. Duración.	579
Artículo 22. Del Presidente.	580
Artículo 23 Del Vicepresidente.	580
Artículo 24. Del Secretario.	580
Artículo 25. Del Tesorero.	581
Artículo 26. Del Gerente o Administrador.	581
Artículo 27. Reuniones.	581
De los Libros de la Entidad	582
Artículo 28. Libro Registro.	582
Artículo 29. De los Libros Contables.-	583
Régimen económico	583
Artículo 30. Ejercicios económicos.	583
Artículo 31. Administración y contabilidad.	583
Artículo 32. Tesorería.	584
Artículo 33. Obligatoriedad del pago de cuotas.	585
Artículo 34. Acción especial.	585
Régimen de recursos	585
Artículo 35. De los recursos.	585
Artículo 36. Legitimación activa.	586
Disolución y liquidación	586
Artículo 37. <i>Disolución</i> .	586
Modelo b.	587
Artículo 1. Denominación y naturaleza.	587
Artículo 2. Domicilio.	587
Artículo 3. Objeto y funciones.	587
Artículo 4. Duración.	588
Artículo 5. Composición de la Entidad de Conservación.	589
Artículo 6. Titularidades especiales.	589
Artículo 7. Responsabilidad de los miembros frente a la Entidad.	589
Artículo 8. Cuotas de participación.	590
Artículo 9. Derechos de los miembros.	590
Artículo 10. Obligaciones de los miembros.	590
Órganos sociales	591
Artículo 11. Enumeración de los órganos de gobierno y administración de la Entidad.	591
Artículo 12. Facultades de la Asamblea General.	591
Artículo 13. Facultades del Consejo Rector.	592
Artículo 14. Facultades del Presidente.	592
Artículo 15. Funciones del Secretario.	593
Artículo 16. Funciones del Tesorero.	593
Sesiones y acuerdos	593
Artículo 17. Sesiones de la Asamblea General.	593
Artículo 18. Sesiones del Consejo Rector.	594
Artículo 19. Convocatoria de las sesiones.	594
Artículo 20. Constitución de los órganos colegiados.	594
Artículo 21. Acuerdos.	594
Artículo 22. Actas.	595
Régimen económico	595
Artículo 23. Recursos económicos y presupuesto.	595
Artículo 24. Recaudación de las cuotas.	595
Recursos, disolución y liquidación	595
Artículo 25. Impugnación de los acuerdos.	595



Artículo 26. Disolución.	596
Artículo 27. Liquidación.	596

Modelo c. 597

Modelo d. Caso real de estatutos de una entidad urbanística de conservación de un plan parcial resultante de un proceso de reparcelación.	606
a) La Asamblea General. b) La Junta Directiva. c) El Presidente. d) El Secretario.	609
Artículo 12.- La Asamblea General.	609
Artículo 13. Facultades de la Asamblea.	609
Artículo 14. Convocatoria de la Asamblea.	610
Artículo 15. Adopción de acuerdos.	610
Artículo 16. Actas.	611
Artículo 17.- Contenido del acta de constitución.	611
Artículo 24. Son funciones del Presidente:	613
Artículo 26. Son funciones del Secretario:	614
Artículo 28.- Medios económicos.	614
Artículo 30.- Recaudación.	615
Artículo 31.- Contabilidad.	615
Artículo 32.- Reclamaciones y recursos.	615
Artículo 33.- Legitimación.	616
Modelo e. Caso real de estatutos de la Entidad Colaboradora Urbanística de Conservación del Plan Parcial.	617
Artículo 1º.- Denominación, naturaleza y régimen legal	617
Artículo 2º.- Domicilio	617
Artículo 3º.- Objeto y fines	618
Artículo 4º.- Ámbito de actuación	619
Artículo 5º.- Vigencia y duración	619
Artículo 6º.- Administración actuante	619
Artículo 7º.- La Asamblea Constituyente	620
Artículo 8º.- Quórum de la Asamblea Constitutiva	620
Artículo 9º.- Miembros de la Entidad. Condiciones y Requisitos	621
Artículo 10º.- Subrogación Automática	621
Artículo 12º.- Derechos	622
Artículo 13º.- Obligaciones	623
Artículo 14º.- Derechos y obligaciones	624
Artículo 15º.- Elementos de Propiedad privada	624
Artículo 16º.- Elementos de propiedad común	624
SECCIÓN 1ª: De la Asamblea General	625
Artículo 19º.- Naturaleza, composición, clases y efectos	625
Artículo 20º.- Convocatoria	625
Artículo 21º.- Constitución de la Asamblea	626
Artículo 22º.- Facultades de la Asamblea	626
Artículo 23º.- Asistencia y representación. Derecho a voto	626
Artículo 25º.- Régimen y funcionamiento	627
Artículo 26º.- Adopción de acuerdos	627
Artículo 27º.- Actas	627
SECCIÓN 2ª: De la Junta Directiva	628
Artículo 28º.- Naturaleza	628
Artículo 29º.- Composición	628
Artículo 30º.- Duración y renovación de los cargos	628
Artículo 31º.- Provisión interina de vacantes	628
Artículo 32º.- Reuniones: Régimen y funcionamiento	629
Artículo 33º.- Facultades	629
Artículo 34º.- Actas de la Junta Directiva	630
Artículo 35º.- Publicidad de los acuerdos de la Junta Directiva	630
SECCIÓN 3ª: Del Presidente	630
Artículo 36º.- Nombramiento	630
Artículo 37º.- Funciones	630
SECCIÓN 4ª: del Vicepresidente	631
Artículo 38º.- Nombramiento	631



Artículo 39º.- Funciones _____	631
SECCIÓN 5ª: Del Secretario _____	631
Artículo 40º.- Nombramiento _____	631
Artículo 41º.- Funciones _____	631
SECCIÓN 6ª: Del Administrador _____	632
Artículo 42º.- Nombramiento de Administrador _____	632
Artículo 43º.- Funciones _____	632
SECCIÓN 1ª: Del Régimen Económico _____	632
Artículo 44º.- Ejercicio Económico _____	632
Artículo 45º.- Medios Económicos _____	632
Artículo 46º.- Cuotas Ordinarias y Extraordinarias _____	632
Artículo 47º.- Subvenciones y Donaciones _____	633
SECCIÓN 2ª: Del Régimen Jurídico _____	633
Artículo 48º.- Recursos y suspensión de acuerdos _____	633
Artículo 49º.- Jurisdicción _____	633
DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN _____	633
Artículo 50º.- Disolución _____	633
Artículo 51º.- Liquidación _____	634
Artículo 52º.- Extinción definitiva _____	634
Modelo f. Caso real de estatutos de la mancomunidad de entidades urbanísticas colaboradoras de conservación y administración, y otras comunidades de vecinos de urbanización. _____	635
Modelo g. Caso real de estatutos de la entidad urbanística de conservación de una gran urbanización residencial. _____	644
9. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	662
a. Informe positivo. _____	662
b. Informe negativo. _____	662
10. Acuerdos municipales relativos a los estatutos. _____	664
a. Denegatorio. _____	664
b. Aprobando los estatutos (2 versiones). _____	665
c. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria _____	667
11. Información pública: Edictos / Anuncios. _____	671
Modelo a. _____	671
Modelo b. _____	671
Modelo c. Notificaciones a propietarios. _____	673
12. Certificación del secretario _____	675
Modelo a. _____	675
Modelo b. _____	676
13. Supuesto en que se presentan alegaciones a la denegación municipal de los estatutos de la entidad de conservación. _____	677
a. Escrito de alegaciones _____	677
b. Certificación del secretario sobre las alegaciones. _____	677
c. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	678
d. Acuerdo denegatorio de las alegaciones. _____	680
e. Anuncios y edictos denegatorios. _____	681
14. Acuerdo de aprobación definitiva de la constitución y de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación _____	683
15. Notificaciones a interesados. _____	684
Modelo a _____	684
Modelo b. _____	684
16. Anuncio público. _____	685
Modelo a _____	685
Modelo b. _____	686
17. La asamblea constituyente _____	687
18. Adhesión a la entidad _____	688



19. Acta de constitución _____	689
20. Certificado final de la Secretaría por aprobación definitiva de constitución y Estatutos de la entidad urbanística de conservación _____	690
21. Escritura de constitución. _____	691
22. Ratificación de la constitución de la entidad _____	694
23. Solicitud de inscripción de la constitución y de los Estatutos de la entidad urbanística de conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras _____	695
24. Acuerdo de disolución de la entidad _____	696
25. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	697
26. Documento administrativo de cesión de terrenos destinados a vialidad, zonas verdes y equipamientos _____	698
27. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	699
28. Formularios para el cobro de Cuotas de Conservación Adeudadas a la Entidad Urbanística de Conservación _____	700
28.1. Acuerdo de la entidad urbanística de conservación requiriendo de pago _____	704
Modelo a. _____	704
Modelo b. _____	706
28.2. Notificación a los miembros de la entidad _____	707
Modelo a. _____	707
Modelo b. _____	707
28.3. Certificado del secretario de descubierto de cuotas de conservación _____	709
28.4. Acuerdo del consejo rector para iniciar la vía de apremio. _____	710
28.5. Solicitud a la administración urbanística actuante de la iniciación de la vía de apremio _____	711
Modelo a. _____	711
Modelo b. _____	712
28.6. Certificación del secretario relativa a la vía de apremio. _____	714
PARTE NOVENA. _____	715
Expedientes de tramitación municipal de Entidades Urbanísticas de Conservación. _____	715
1. Esquema de Expediente de tramitación municipal de Entidades Urbanísticas de Conservación. _____	715
2. Esquema de Expediente de tramitación municipal de Asociación Administrativa de Cooperación _____	716
PARTE DÉCIMA _____	719
Las agrupaciones de interés urbanístico: entidades de conservación en la normativa autonómica. _____	719
Capítulo 22. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. _____	719
1. El antecedente histórico: la normativa estatal. _____	719
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. ____	720
3. Los derechos de los propietarios y las Agrupaciones de Interés Urbanístico frente al agente urbanizador. _____	724



4. Régimen autonómico de Entidades de intervención de particulares en los sistemas de compensación y cooperación.	725
Asturias	725
Canarias	725
Cantabria	725
Castilla y León	725
Extremadura	726
Galicia	726
Madrid	726
Murcia	726
Navarra	727
5. C. Valenciana y Castilla la Mancha.	727
6. El agente urbanizador: pros y contras.	728
7. Las Comunidades Autónomas ante el reto del "agente urbanizador".	731
a. La simplificación de la urbanización por el propietario.	731
b. La adopción de la figura del agente urbanizador.	732
c. La naturaleza de la relación jurídica entre el urbanizador y la administración	732
TALLER DE TRABAJO.	734
Las Agrupaciones de Interés Urbanístico.	734
1. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico.	734
2. Diferencias de su figura original: las entidades de conservación.	736
3. Estatutos de las Agrupaciones de interés urbanístico.	738
4. Constitución y requisitos.	739
5. Integración por los propietarios.	741
6. Inscripción en el Registro administrativo (de agrupaciones de entidades de conservación, etc.).	742
Capítulo 23. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. C. Valenciana y Castilla la Mancha.	745
1. Introducción.	745
2. Régimen autonómico. C. Valenciana. Castilla La Mancha.	746
3. Clases según Comunidades Autónomas.	747
4. Composición de la Agrupación	748
5. La Inscripción en el Registro de Agrupaciones	749
6. La remuneración de la Agrupación Urbanística.	751
7. La agrupación de interés urbanístico de cooperación.	751
a. Las agrupaciones de interés urbanístico.	752
b. Constitución. Requisitos.	753
c. Naturaleza, carácter y funciones.	753
8. Agrupaciones de interés urbanístico de conservación	754
Capítulo 24. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. Aragón.	756
Mención especial a Aragón.	756
Capítulo 25. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Castilla La Mancha.	758
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	758



1. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Castilla La Mancha. _____ 758
2. Inscripción en el correspondiente Registro Administrativo de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____ 760
 - a. Escritura pública _____ 760
 - b. Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico. _____ 760
 - c. Procedimiento de inscripción en el registro administrativo de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras de conservación de Castilla la Mancha. Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. _____ 760
 Inscripción en el registro administrativo de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras de conservación. _____ 761
 - d. Diferencias con las entidades urbanísticas de conservación. _____ 763

Capítulo 26. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Extremadura. 766

1. Las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de compensación en Extremadura. _____ 766
2. Régimen de las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de compensación en Extremadura. _____ 766
3. Constitución de entidades colaboradoras _____ 767

TALLER DE TRABAJO _____ 769

- Formularios específicos de Agrupaciones de Interés Urbanístico (A.I.U.) en Extremadura. _____ 769
1. Consulta previa de programación de actuación urbanizadora unidad de actuación. 769
 2. Informes municipales /informes técnicos / Dictámenes. _____ 772
 3. Resolución municipal sobre viabilidad o inviabilidad de la transformación urbanística solicitada por la Agrupación de interés urbanístico. _____ 778
 4. Consulta municipal a Consejería. _____ 779
 5. Edictos /Anuncios. _____ 780
 6. Notificaciones municipales. _____ 782
 7. Escrito inicial de Programa de Ejecución de la actuación urbanizadora _____ 785
 8. Edictos y Notificaciones a partes interesadas. _____ 786
 9. Informes municipales / técnicos. _____ 788
 10. Supuestos de procedimiento simplificado. _____ 796
 11. Acta de Protocolización de Programa de Ejecución _____ 798
 12. Notificaciones interesados. Catastro. _____ 803
 13. Informes técnicos adicionales. _____ 805
 14. Resolución municipal de aprobación y adjudicación/denegación. _____ 811
 15. Escrito de solicitud de convenio para el desarrollo de Actuación Urbanizadora. _ 817
 16. Anuncio sobre aprobación definitiva del Programa de Ejecución de la Unidad de Ejecución del Plan General de Ordenación Urbana con anteproyecto de Urbanización con adjudicación del mismo a Agrupación de Interés Urbanístico. _ 821
 17. Edicto anunciado aprobación de la transformación urbanizadora de la unidad de Ejecución determinando como forma de gestión de la actividad de Planeamiento la gestión indirecta mediante sistema de compensación por la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución _____ 822



18. Expediente de Reparcelación por Agrupación de Interés Urbanístico.	823
19. Estatutos de la agrupación de interés urbanístico	826
TALLER DE TRABAJO	837
Formulario de convenio urbanístico con proposición jurídico-económica por agrupación de interés urbanístico para el desarrollo de la Actuación Urbanizadora correspondiente a la Unidad de Actuación de un Sector de Suelo Urbanizable del PGOU.	837
a. Convenio urbanístico.	838
1. Ámbito de gestión.	838
2. Ámbito de obras de urbanización.	838
3. Cesión de terrenos.	838
4. Plazos de desarrollo del programa.	838
4.1. Plazos.	838
4.2. Suspensión del cómputo de los plazos.	838
5. Garantías ofrecidas por el urbanizador.	838
5.1. Garantía de promoción.	838
5.2. Garantía de retribución.	838
5.3. Devolución o cancelación total de las garantías.	838
6. Expropiaciones.	838
7. Responsabilidad del agente urbanizador.	838
8. Resolución anticipada del programa.	838
9. Conclusión del programa y recepción de las obras de urbanización.	838
b. Proposición jurídico-económica.	838
1. Gastos de urbanización.	838
2. Retribución del urbanizador.	838
2.1. Modalidad de retribución.	838
2.2. Cuantía de la retribución.	838
2.2.1. Pago en especie.	838
2.2.1. Pago en metálico.	838
c. Retasación de cargas.	838
Justificación del coeficiente de permuta propuesto para el pago en especie y criterios de valoración de las futuras parcelas resultantes.	838
1. Introducción	838
2. Valoración de las parcelas resultantes.	838
a) Introducción.	838
b) Marco normativo aplicable a la valoración de las parcelas resultantes.	838
Capítulo 27. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) respecto al Agente Urbanizador. País Vasco.	958
Las Agrupaciones de interés urbanístico (AIU) en el País Vasco (Ley 2/2006).	958
TALLER DE TRABAJO	961
El Registro de de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y Agrupaciones de Interés Urbanístico en el País Vasco.	961
TALLER DE TRABAJO	963
El agente urbanizador Las Agrupaciones de interés urbanístico (AIU) en el País Vasco (Ley 2/2006).	963
1. Ejecución urbanística y los tipos de actuación.	964
2. Los programas de actuación urbanizadora (PAU).	966
3. Las Unidades de Ejecución	968
4. Agrupaciones de interés urbanístico	971
5. El agente urbanizador	971



6. Sistemas de Actuación. Sistema de agente urbanizador.	974
7. Las Juntas de Concertación (tienen el carácter de agrupaciones de interés urbanístico).	976
9. El sistema de agente urbanizador	977
a. Normativa de contratación pública	977
b. Concurso.	978
c. Adjudicación del programa	979
d. Resolución del Convenio del programa de actuación urbanizadora.	980
10. El sistema de cooperación y las Agrupaciones de Interés Urbanístico.	981
Capítulo 28. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en la Comunidad Valenciana.	983
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	983
Agrupaciones de interés urbanístico.	983
a. Requisitos	983
b. Registros de programas de actuación y de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras.	984
TALLER DE TRABAJO	985
Formularios de una agrupación de interés urbanístico (AIU).	985
1. Formulario de escritura de constitución de agrupación de interés urbanístico (AIU).	985
2. Modelo de Estatutos de Agrupación de interés urbanístico	990
TALLER DE TRABAJO	1010
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).	1010
1. Edicto municipal.	1012
2. Memoria PAI	1014
3. Proposición Jurídico Económica y propuesta Convenio Urbanístico.	1029
4. Informe-Memoria de viabilidad económica.	1055
5. Informe memoria de sostenibilidad económica.	1090
6. Proyecto para la compleción. Obras de Urbanización.	1133
7. Escrituras públicas.	1139
Capítulo 29. Desarrollo comparativo de la adjudicación preferente.	1196
1. Introducción.	1196
2. La adjudicación preferente.	1198
3. Las agrupaciones de interés urbanístico.	1199
a. Régimen Legal.	1199
b. Estatutos.	1200
c. Requisitos de constitución.	1200
d. Composición.	1202
e. La inscripción en el registro de agrupaciones	1202
4. El derecho de preferencia de la agrupación de interés urbanístico	1205
5. Efectos de la constitución de la agrupación de interés urbanístico y adjudicación del programa.	1206



a. Anotación marginal de afección. _____	1206
b. La titularidad del suelo. _____	1206
c. La expropiación de suelo. _____	1206
d. La remuneración de la Agrupación urbanística. _____	1207
e. Ocupación directa del suelo. _____	1207
f. El proyecto de reparcelación. _____	1207
6. Los gastos de urbanización y las cuotas de urbanización. _____	1208
a. Gastos de urbanización. _____	1208
b. Cuotas de urbanización. _____	1209
7. Control de la administración. _____	1210
8. Disolución. _____	1210
9. La agrupación de interés urbanístico de cooperación. _____	1211
a. Introducción _____	1211
b. Régimen Legal. _____	1211
c. Naturaleza jurídica. _____	1211
d. Requisitos. _____	1211
e. Inscripción registral. _____	1212
f. Funciones. _____	1212
g. Disolución _____	1212
10. Las agrupaciones de interés urbanístico de conservación. _____	1213
PARTE UNDÉCIMA. _____	1214
Asociaciones administrativas de propietarios, de cooperación urbanística y otras figuras. _____	1214
Capítulo 30. Las "asociaciones administrativas de propietarios" en el sistema de cooperación. _____	1214
1. Diferencias con las entidades de conservación: la no obligatoriedad de pertenencia. _____	1214
2. Constitución. _____	1216
3. Normas para la redacción de los Estatutos. _____	1216
4. Estatutos. _____	1217
5. Miembros de la Entidad. _____	1218
6. Tramitación para la aprobación de la Entidad y su inscripción en el Registro de Entidades Urbanístico-Colaboradoras. _____	1218
7. Constitución de la Entidad por la Administración. _____	1219
8. Objeto social o funciones de la Asociación. _____	1220
9. Disolución. _____	1220
10. Órgano competente para disolver una entidad urbanística de conservación _____	1220
11. Jurisprudencia práctica. _____	1221
TALLER DE TRABAJO. _____	1225
La asociación de cooperación urbanística. _____	1225
1. Asociación Administrativa de Propietarios. _____	1225
2. Estatutos de la asociación de cooperación urbanística. _____	1226
a. Procedimiento de aprobación _____	1227
b. Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras _____	1227
3. Proceso de constitución de la asociación administrativa de cooperación por Comunidades Autónomas. _____	1228



PARTE DUODÉCIMA	1230
FORMULARIOS de la asociación de cooperación urbanística.	1230
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	1230
Modelo a.	1230
Modelo b.	1231
2. Acuerdo municipal de iniciación del expediente de asociación administrativa de cooperación a instancia de los propietarios.	1233
3. Decreto de admisión a trámite de la iniciativa.	1234
a. A instancia de los propietarios.	1234
b. En el supuesto de iniciativa municipal	1234
4. Notificación a los propietarios del inicio del expediente de constitución de la asociación administrativa de cooperación.	1236
5. Iniciación de oficio de la asociación administrativa de cooperación.	1237
6. Estatutos de una asociación administrativa de cooperación	1238
Modelo a.	1238
Art. 1. Constitución y naturaleza.	1238
Art. 2. Objeto y funciones.	1238
Art. 3. Capacidad.	1239
Art. 4. Duración.	1239
Art. 5. Domicilio.	1239
Miembros de la Asociación	1239
Art. 6. Asociados.	1239
Art. 7. Derechos.	1239
Art. 8. Obligaciones.	1240
Art. 9. Transmisión de fincas.	1240
Órganos de la Asociación	1240
Art. 10. Órganos sociales.	1240
Art. 12. La Comisión Delegada.	1242
Art. 15. El Tesorero.	1243
Convocatoria, sesiones y acuerdos	1243
Art. 16. Requisitos de la convocatoria.	1243
Art. 17. Quórum de constitución y de votación.	1243
Art. 18. Acuerdos.	1244
Art. 19. Actas.	1244
Art. 20. Funcionamiento.	1244
Régimen económico	1245
Art. 21. Medios económicos.	1245
Art. 22. Presupuesto.	1245
Art. 23. Recaudación.	1245
Art. 24. Contabilidad.	1245
Disolución y liquidación	1246
Art. 25. Disolución.	1246
Art. 26. Liquidación.	1246
Modelo b.	1247
Artículo 1. Denominación y naturaleza.	1247
Artículo 2. Domicilio.	1247
Artículo 3. Objeto y funciones.	1247
Artículo 4. Duración.	1248
Artículo 5. Asociados y normas de incorporación a la Asociación.	1248
Artículo 6. Titularidades especiales.	1248
Artículo 7. Derechos de los asociados.	1249
Artículo 8. Obligaciones de los asociados.	1249
Artículo 9. Transmisión de bienes y derechos.	1250
ÓRGANOS SOCIALES	1250
Artículo 10. Enumeración de los órganos de gobierno y administración de la Asociación.	1250



Artículo 11. Facultades de la Asamblea General. _____	1250
Artículo 12. Facultades de la Comisión Delegada. _____	1251
Artículo 13. Facultades del Presidente. _____	1251
Artículo 14. Atribuciones del Secretario. _____	1251
Artículo 15. Atribuciones del Tesorero. _____	1251
SESIONES Y ACUERDOS _____	1252
Artículo 16. Sesiones de la Asamblea General. _____	1252
Artículo 17. Sesiones de la Comisión Delegada. _____	1252
Artículo 18. Convocatoria de las sesiones. _____	1252
Artículo 19. Constitución de los órganos colegiados. _____	1252
Artículo 20. Acuerdos. _____	1253
Artículo 21. Actas. _____	1253
RÉGIMEN ECONÓMICO _____	1253
Artículo 22. Recursos económicos y presupuesto. _____	1253
Artículo 23. Recaudación de las cuotas. _____	1254
DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN _____	1254
Artículo 24. Disolución. _____	1254
Artículo 25. Liquidación. _____	1254
7. Informe de secretaría. Dictamen jurídico. _____	1255
Modelo a. _____	1255
Modelo b.. Informe de la Secretaría sobre los estatutos. _____	1256
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. _____	1257
9. Acuerdo municipal denegando la aprobación inicial de los estatutos. _____	1258
10. Notificación a los propietarios del acuerdo denegatorio de la aprobación inicial de los estatutos. _____	1259
11. Escrito de los propietarios presentando los estatutos subsanados. _____	1260
12. Aprobación inicial. _____	1261
Modelo a. _____	1261
Modelo b. _____	1261
13. Anuncios. _____	1263
a. Edicto de información pública _____	1263
b. Certificado del resultado de la información pública _____	1263
c. Edicto publicando el acuerdo de aprobación inicial y sometiénolo a información pública. _____	1263
14. Notificación a los propietarios afectados del acuerdo de aprobación inicial _____	1265
15. Escrito de alegaciones. _____	1266
16. Escrito de solicitud de adhesión a la asociación administrativa de cooperación. _____	1267
17. Certificado de Secretaría sobre el cumplimiento del trámite de información pública dada al expediente de constitución y aprobación de los estatutos aprobado inicialmente _____	1268
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. _____	1269
19. Acuerdo municipal denegatorio. _____	1270
20. Edicto de publicación del acuerdo municipal denegatorio de la aprobación definitiva _____	1271
21. Notificación a los propietarios del acuerdo municipal denegatorio de la aprobación definitiva. _____	1272
22. Aprobación definitiva. _____	1273
Modelo a _____	1273



Modelo b _____ 1273

23. Requisitos administrativos. _____ 1275

- a. Edicto de publicación del acuerdo municipal de aprobación definitiva _____ 1275
- b. Notificación a los propietarios del acuerdo municipal de aprobación definitiva _____ 1275
- c. Certificado final de la Secretaría de firmeza de la aprobación definitiva. _____ 1276
- d. Solicitud de inscripción de la constitución y los estatutos de la asociación administrativa de cooperación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____ 1276



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La conservación de las urbanizaciones y las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.**
- **La situación urbanística de las urbanizaciones y la conservación de las redes públicas de servicios.**
- **El Régimen legal de la Entidad de conservación urbanística.**
- **Composición y constitución de la Entidad de Conservación.**
- **Derechos y obligaciones de los miembros de la entidad de conservación.**
- **Los recursos administrativos contra actos de las Entidades urbanísticas de colaboración.**
- **Regímenes autonómicos en la conservación de la urbanización.**
- **Régimen fiscal las entidades urbanísticas colaboradoras.**



Introducción



Lo primero que hay que dejar claro, es que las entidades urbanísticas de conservación no son Comunidades de Propietarios. La Ley de Propiedad Horizontal que rige las relaciones en las Comunidades de Propietarios NO es, en principio, de aplicación salvo a las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos. Artículo 2. Artículo 2 redactado por Ley 8/1999, 6 abril («B.O.E.» 8 abril), de Reforma de la Ley 49/1960, 21 julio, sobre Propiedad Horizontal.

Las entidades urbanísticas de conservación son Entidades de derecho Público que, aunque compuestas por propietarios particulares, se encargan del mantenimiento de la urbanización, dotaciones e instalaciones de carácter público que se encuentren dentro del ámbito territorial al que pertenecen, para que cumplan las condiciones necesarias tanto de seguridad como de salubridad.

Tanto la creación de la Entidad Urbanística de Conservación como de sus estatutos, deben de estar aprobados por el Ayuntamiento. Esta Entidad de Conservación desde que se inscriben, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, adquieren personalidad jurídica plena.

La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución o del polígono.

La principal función de una Entidad Urbanística de Conservación es el mantenimiento de la urbanización, dotaciones e instalaciones de carácter público, pero además debe de gestionar la seguridad y vigilancia de la urbanización, gestionar el cobro de las cuotas ordinarias y/o derramas, reclamación de impagos, presentación de las cuentas anuales, conciliación bancaria, presupuestos para el próximo ejercicio, resolución de problemas con organismos públicos, Carreteras, Aguas, Ayuntamientos... etc.

En la mayoría de los casos esta situación de mantenimiento se eterniza porque los ayuntamientos se niegan a recepcionar las urbanizaciones, con lo que cobran el IBI y no prestan servicios. Esta situación se intenta corregir con las nuevas



leyes urbanísticas e imponiendo subvenciones obligatorias a los ayuntamientos, pero éstos se resisten.



Todas estas cuestiones y su funcionamiento se analizan de un modo práctica y profesional en la guía de las entidades urbanísticas de conservación.





PARTE PRIMERA.

La conservación de las urbanizaciones y las entidades de conservación.

Capítulo 1. Conservación de una urbanización.



1. Conservación de una urbanización.