



Mingorance  Business Lawyers

JORNADA TÉCNICA
REGLAMENTO LISTA

VISIÓN EMPRESARIAL

27 DE ENERO DE 2023

INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario representó el 17% del PIB español en 2020. En Andalucía representó el 12,8% del PIB autonómico.

Representa aproximadamente:

España		190 058 millones de euros
Andalucía		19 052 millones de euros

En 2020, el gasto público de España fue del 51,9% del PIB, de manera que el sector inmobiliario genera el 32,78% del gasto público.

Se estima que el coste burocrático empresarial, en España, se sitúa en torno al 4,7% del PIB, es decir, unos 52 545 millones de euros. Lo que supone unos 5 254 millones de euros para el sector inmobiliario. Lo que para Andalucía supone unos 525 millones de euros.

INTRODUCCIÓN



INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario representó el **17% del PIB español** en 2020.

En Andalucía representó el **12,8% del PIB autonómico**.

Representa aproximadamente:

España		190 058 millones de euros
Andalucía		19 052 millones de euros

EMPLEO **1.280.000** personas, en Andalucía **222.000** personas

En 2020, el gasto público de España fue del 51,9% del PIB, de manera que el sector inmobiliario genera el **32,75% del gasto público**.

Se estima que el **coste burocrático empresarial**, en **España**, se sitúa en torno al 4,7% del PIB, es decir, unos **52.545** millones de euros. Lo que supone unos **5.254 millones de euros para el sector inmobiliario**.

INTRODUCCIÓN



INTRODUCCIÓN

Economía

Empresa

Empresarial

Financiero

¿Es el Reglamento de la LISTA *empresarial* en su redacción?

244

Económico/a

**Desarrollo
Económico**

**Iniciativa
privada**

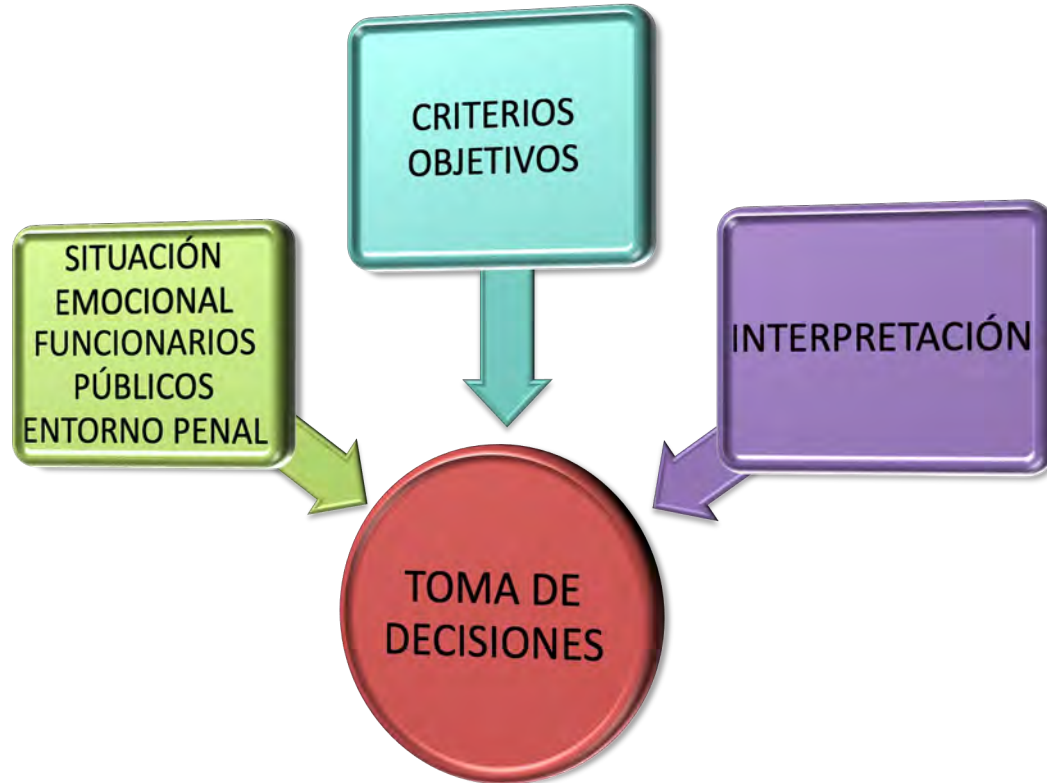
176 arts. LISTA (105) vs. 430 arts. Reglamento (244)

59,65% vs. 56,74%

SEGURIDAD JURÍDICA



SEGURIDAD JURÍDICA



SEGURIDAD JURÍDICA

INVALIDEZ DE LOS PLANES POR SENTENCIAS JUDICIALES

LISTA: Exposición de Motivos Artículo 7.3. **RLISTA NO contempla un homónimo**

Artículo 7. 3 Invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

La invalidez de un instrumento de ordenación no implicará, necesariamente, la de otros o la de instrumentos de gestión cuyas determinaciones:

1. se puedan **sustentar directamente en leyes**, reglamentos **u** otros planes **o**
2. tengan independencia funcional respecto a lo anulado. Se entiende que un instrumento de ordenación o de gestión posee independencia funcional, a los efectos de este artículo, cuando su desarrollo y ejecución sea posible en sus propios términos, aun con la desaparición del texto anulado

SEGURIDAD JURÍDICA SUELO URBANO (RLISTA)

Artículo 19 RLISTA. Suelo urbano.

1. INTEGRADOS en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen parte, cumplan **ALGUNA** de las siguientes condiciones:
 - a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.
 - b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.
 - c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.
2. La malla urbana. La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.

SEGURIDAD JURÍDICA SUELO URBANO (RLISTA)

2. Servicios propios del suelo urbano los siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable a través de la red municipal.
- b) Energía eléctrica a través de las redes de suministro en baja tensión o, cuando se trate de usos urbanos de alto consumo, en media tensión.
- c) Saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales a las redes públicas de alcantarillado. Excepcionalmente, en ámbitos aislados de suelo urbano, tratamiento de las aguas residuales sistemas homologados con la autorización de la Administración competente en materia de vertidos.
- d) Alumbrado público.
- e) Recogida y tratamiento de residuos por los servicios municipales.
- f) Acceso a las redes de telecomunicaciones.
- g) Suministro de gas canalizado.
- h) Otros servicios análogos contemplados en las ordenanzas municipales.

Tienen el carácter de servicios básicos los ordinales primero y segundo y la evacuación y tratamiento de aguas residuales.

SEGURIDAD JURÍDICA SUELO URBANO (RLISTA)

6. Conforme al artículo 13.3 de la Ley, tendrán la condición de **SOLAR** las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística entre los que se incluirán, al menos, las siguientes:

- a) Alumbrado público en la vía a la que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
- b) Servicios básicos a través de las redes públicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y saneamiento que comprenda la evacuación y tratamiento de las aguas residuales, todos ellos con capacidad suficiente para los usos previstos por la ordenación urbanística.

7. Las parcelas de suelo urbano que no tengan la condición de solar sólo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con las redes públicas de infraestructuras y su ampliación o refuerzo cuando fuera necesario, y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos, en su caso.

INICIATIVA EMPRESARIAL

VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS DESARROLLOS VS GARANTÍAS

DECLARACIÓN RESPONSABLE

CAMBIOS USO

**SILENCIO
ADMINISTRATIVO**

ALGUNAS CUESTIONES CON INCIDENCIA EMPRESARIAL DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA

El Reglamento como desarrollo a la LISTA

Presupuesto de la actividad de ejecución

Colaboración público-privada

Gastos de urbanización

Modalidades de gestión

Declaración responsable

Agente urbanizador y edificador

Silencio administrativo

EL REGLAMENTO COMO DESARROLLO DE LA LISTA

1. Modalidad simplificada de compensación (LISTA) + requisitos proyecto de reparcelación de representación (arts.145-147 RLISTA) + equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones urbanísticas y de transformación (art.135 RLISTA) + Bases de actuación (art.214 RLISTA)

2. Entidades de urbanización para actuaciones asistemáticas en suelo urbano y actuaciones en HRD (LISTA) + tramitación, efectos y contenido (arts.245-247 RLISTA).

3. Mecanismos de participación en la ejecución de sistemas generales y locales (LISTA) + desarrollo (art.254 RLISTA).

4. Procedimientos de actividad edificatoria (Título VI RLISTA).

5. Actos sujetos a licencia urbanística, declaración responsable y comunicación previa (arts.291 y siguientes RLISTA).

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en la forma y con el alcance previsto en el art.9

Colegios Profesionales (ENTIDAD DE DERECHO PÚBLICO):

- Colaborar con las Administraciones (OT y U) en tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa.
- Convenios de colaboración y **encomiendas de gestión**.
- No inscripción REUCA.

Entidades Urbanísticas Certificadoras:

- Colaborar con las Administraciones en desarrollo de las actuaciones anteriores.
- Contratos y **convenios de colaboración**.
- Inscripción en REUCA.
- Informe o certificado de las EUC: **no vinculante; no limita ni excluye las actuaciones que corresponden realizar a las Administraciones Públicas**.

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Principio de actuación:

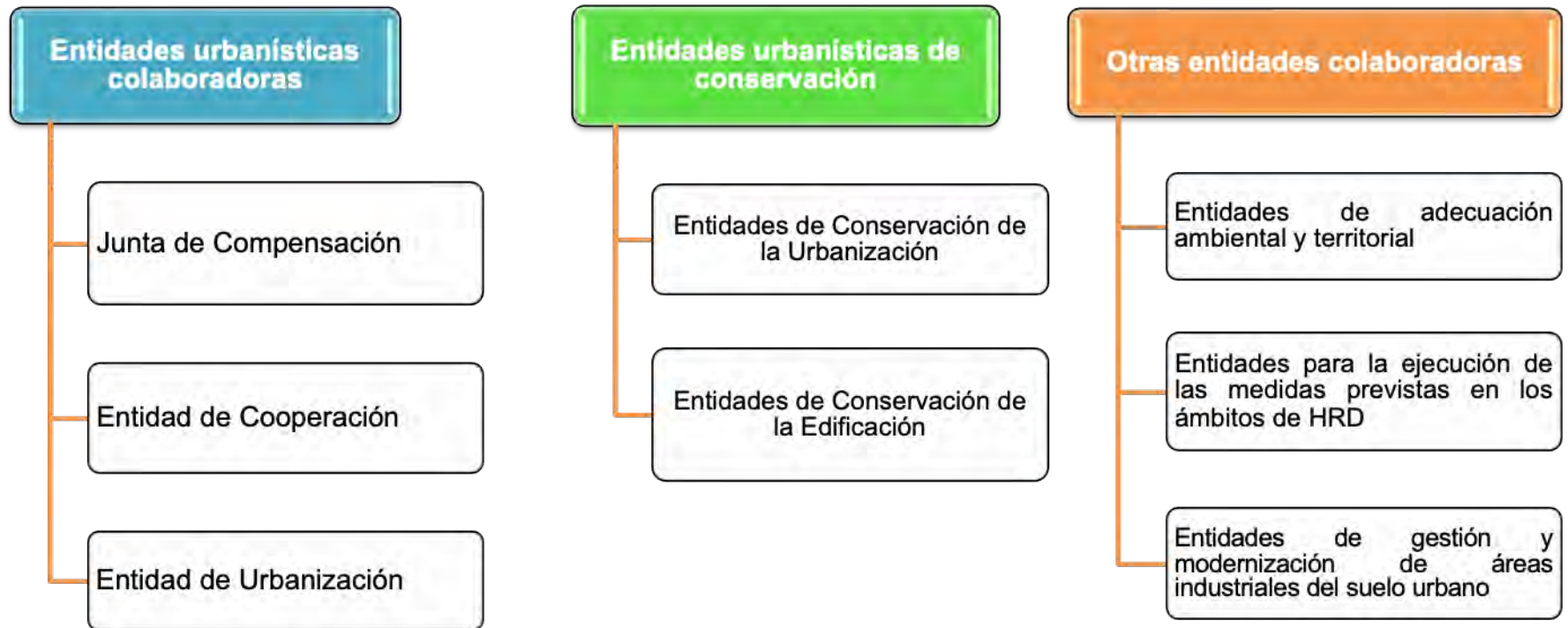
- Imparcialidad, confidencialidad e independencia **Y ... BUENA FE , CONFIANZA LEGÍTIMA Y LEALTAD art. 3 e) Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público**
- Responsabilidad de daños y perjuicios causados con ocasión del ejercicio de sus funciones.
- No potestades públicas.
- Funciones sin perjuicio de las actuaciones e informes que corresponden a las Administraciones.

Ámbitos de colaboración y actuación:

- Certificados de conformidad.
- Informes previos de conformidad técnica.
- Verificación de las obras.
- Colaboración en la realización de todas actuaciones relacionadas con el deber de conservación.
- Cualquier otra tarea complementaria a las actuaciones del Título VI de la LISTA.

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Entidades colaboradoras



Registro de Entidades colaboradoras: DA octava LISTA y DA décima Reglamento.

COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

Regulación de las entidades colaboradoras

-Personalidad jurídica desde aprobación de estatutos.

-**Procedimiento** de aprobación estatutos y constitución.

- a) A solicitud de interesado.
- b) Aprobación inicial, luego audiencia e información pública.
- c) Informe y designación representante Admon. y requerimiento de constitución.
- d) Cargos órganos de gobierno: personas físicas o jurídicas representadas por persona física.
- e) Otorgamiento escritura constitución, copia autorizada junto Estatutos a Admon.
- f) Acuerdo aprobación definitiva, Boletín oficial e inscripción de oficio en el Registro.

-Contenido mínimo de los **Estatutos**.

-**Modelo general Municipal de los Estatutos** y, en su caso, **Bases de Actuación**: consentimiento por parte de los propietarios mediante Escritura.

MODALIDADES DE GESTIÓN

PÚBLICA	PRIVADA
Gestión directa	Gestión directa (personas propietarias)
Gestión indirecta: procedimiento libre concurrencia (persona interesada en asumir la responsabilidad de la ejecución)	

FIGURAS DE AGENTE URBANIZADOR Y EDIFICADOR

Agente urbanizador:

- Modalidad de gestión indirecta, pública o privada.
- Por persona jurídica o física, pública o privada, propietaria o no de suelo.
- Legitimada por la Administración actuante para asumir la responsabilidad de la ejecución.
- Seleccionada por la Administración en pública concurrencia.
- Soporta los gastos y se le retribuye en metálico o terrenos edificados o superficie edificada.
- Asume la actividad de ejecución de las ATUs y de las AU.
- A iniciativa pública podrá adjudicarse, de forma conjunta la gestión indirecta de la ejecución, redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada ATU.

Procedimiento de oficio o a instancia de interesado. Aprobación por la Admon. de pliegos para selección de agente urbanizador y se adopta iniciativa para gestión indirecta.

FIGURAS DE AGENTE URBANIZADOR Y EDIFICADOR

Agente edificador:

- Asume la ejecución de los deberes de conservación, rehabilitación y conservación.
- Seleccionada por la Administración actuante en pública concurrencia.
- Por incumplimiento de los deberes o por acuerdo con los propietarios.

PRESUPUESTOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Ejecución de las obras de urbanización previa o simultánea a la edificación:
art.164 RLISTA.

- a) Conforme a las fases de urbanización.
- b) Se clarifican los requisitos y garantías (pago de los gastos o constitución de garantía).**
- c) Utilización y ocupación de las edificaciones: con recepción por fases.
- d) Devolución de garantías con la recepción de las obras de urbanización por fases.**

GASTOS DE URBANIZACIÓN

Reintegro y resarcimiento:

- Reintegro de los gastos de instalación de servicios técnicos con cargo a empresas suministradoras.
- Resarcimiento, una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora (art.189.4 RLISTA).



La parte que no debe ser asumida por la actuación.

Determinación de gastos a reintegrar:

1. Si hay cuenta de liquidación provisional: cuota exigible.
2. Si no hay cuenta de liquidación provisional: certificación o actualización de la cuenta provisional por Admon.

Cabe vía de apremio.

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Art.293. Actos sujetos a declaración responsable

Obras de escasa entidad constructiva y sencillas técnicas que no requiera proyecto. Posibilidad de eximir: Ordenanzas Municipales

Obras en edificaciones o instalaciones en suelo urbano no sometido a ATU (requisitos)

Obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico que mejoren las condiciones energéticas o ambientales (requisitos)

Ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencias previa o declaración responsable.

Ocupación y utilización en edificaciones existentes que no tengan título habilitante para ello, en suelo urbano no sometido a ATU (requisitos + declaración conjunta)

Cambios de uso en edificaciones o partes de ellas en suelo urbano no sometido a ATU (requisitos). En algunos casos se exime

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Art.293. Actos sujetos a declaración responsable

Obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano para energía, excepto en patrimonio

Alteraciones en ejecución material de obras con previa licencia si las mismas no están sometidas a licencia

Trabajos previos a la construcción

Trabajos de investigación relacionados con actividades mineras sin afectar a lo que requiere licencia

Instalación o ubicación de construcciones prefabricadas y similares en suelo urbano (requisitos)

SILENCIO ADMINISTRATIVO

Silencio administrativo **POSITIVO**: 15 artículos

Artículo 111.b) y c). Tramitación a iniciativa privada: acuerdo de aprobación inicial o Avance; y aprobación definitiva	Art.232.1. Aprobación de las cuotas de urbanización y la forma de liquidación
Art.132.8. Aprobación definitiva de Estatutos y bases de actuación	Art.246.3. Aprobación proyecto de distribución de cargas de urbanización
Art.157.3. Aprobación del proyecto de reparcelación o ratificación	Art.285.4. Declaración de incumplimiento del deber de edificación
Art.159.4. Aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria	Art.321.8. Resolución del procedimiento para dictar órdenes de ejecución
Art.183.2.e). Aprobación de empresa constructora por la Administración seleccionada por agente urbanizador	Art.328.4. Declaración de situación legal de ruina urbanística
Art.212.5; 215.3 y 219.3. Aprobación iniciativa para establecimiento del sistema de compensación.	Art.331.4. Resolución del procedimiento de sustitución

SILENCIO ADMINISTRATIVO

Silencio administrativo **NEGATIVO**: 5 artículos

Art.304.2 y 304.3. licencias

- Supuestos que requieren acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa conforme a la legislación estatal del suelo.
- Movimientos de tierra y explanaciones independientes de proyectos de urbanización, edificación o construcción en suelo rústico.
- Obras en edificación de nueva planta (cualquier suelo) y construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico.
- Ubicación de casas prefabricadas y similares en suelo rústico.
- Tala de masas arbóreas o vegetación arbustiva de protección de dominio público.
- Facultades o derechos contra la legislación u ordenación territorial o urbanística aplicable.

Art.362.4. Resolución procedimiento de legalización de actuaciones

Art.365.3. Resolución imposibilidad de ejecución



GRACIAS

Mingorance  Business Lawyers

SEVILLA

Avda. San Francisco Javier 20, Edif Catalana Occidente 421-422
41018 Sevilla Telf. 955 26 15 06 Fax 954 63 75 71

MÁLAGA

Calle Salvago, 2, 3º Fecha. 29005 Málaga Telf./Fax 951 21 61 11

www.mingorancebl.com