**PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN […]**



**SUMARIO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II. DE LOS ELEMENTOS PERSONALES

CAPITULO III. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Sección 1ª.- De los miembros de la Entidad

Sección 2ª.- De la Administración urbanística actuante

CAPÍTULO IV.- SISTEMA DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

CAPÍTULO V. DE LOS ELEMENTOS REALES

CAPÍTULO VI. DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD. LOS ÓRGANOS RECTORES

Sección 1ª.- De la Asamblea General

Sección 2ª.- De la Junta Directiva

Sección 3ª.- De las funciones y competencias del Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Gerente

CAPITULO VII. DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA ENTIDAD

Sección 1ª.- Del Régimen Económico

Sección 2ª.- Del Régimen Jurídico

CAPÍTULO VIII. DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

DISPOSICIÓN ADICIONAL

ANEXO I. ÁMBITO URBANÍSTICO DE LA ENTIDAD

**ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN […]**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La normativa urbanística aplicable a las entidades urbanísticas de conservación en la Comunidad Autónoma de Canarias se compone de, la **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**, y el **Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias**.

Concretamente, la Ley prevé en su art. 266 el deber de conservación de las obras de urbanización y la determinación de la forma en la que debe procederse a ello:

***Artículo 266. Deber de conservación de las obras de urbanización.***

*1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al ayuntamiento.*

*2. En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto en el apartado anterior comenzará desde el momento de la recepción por el ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.*

*3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 1 para el ayuntamiento, y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.*

*b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.c) En los supuestos previstos en otras leyes sectoriales.*

*4. Las entidades urbanísticas de conservación son asociaciones administrativas de propietarios, de adscripción obligatoria, con personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, que adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente, previa aprobación de sus estatutos por el órgano municipal competente. Estas entidades podrán solicitar de la Administración la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.*

*La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:*

*a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.*

*b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.*

*c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.*

 Y los arts. 141 a 144 del Decreto abundan y concretan determinados aspectos de dicha previsión:

**Artículo 141.- *Normas específicas para las entidades urbanísticas de conservación.***

1. *Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas anteriormente o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.*

*2. La transformación automática de la Entidad de gestión en Entidad de conservación conlleva, de forma inherente, su inscripción registral por parte de la Administración actuante.*

*3. La disolución de las Entidades urbanísticas de gestión preexistentes se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante que se entenderá implícito en el acuerdo de recepción de la urbanización si así lo pidiera la entidad.*

*4. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, salvo que se haya constituido la pertinente Entidad de conservación o se haya producido la conversión automática de esta.*

**Artículo 142.- *Obligaciones de las Entidades urbanísticas de conservación.***

*1. La obligación de los promotores, urbanizadores y constructores se extiende hasta que se haya constituido una entidad urbanística de conservación o se haya producido la recepción por parte de la Administración.*

*2. La pertenencia a la entidad urbanística de conservación será obligatoria para todos los propietarios de los solares, los cuales a través de las mismas participan en la gestión urbanística.*

***Artículo 143.- Deber de conservación de las obras de urbanización.***

*1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento.*

*2. En las obras de urbanización realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.*

*3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el número 1 de este artículo para el Ayuntamiento, y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.*

*b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.*

*4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:*

*a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.*

*b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.*

*c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.*

*5. No podrá ser objeto de conservación por los particulares constituidos en entidad urbanística de conservación aquellas obras o servicios que estén municipalizados o sean objeto de concesión administrativa.*

***Artículo 144.- El deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización.***

*1. La conservación y funcionamiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante a partir de la recepción definitiva de la totalidad de ellas o de la recepción parcial por fases completas, salvo que las determinaciones del Plan, sus instrumentos de desarrollo o la normativa urbanística, establezcan que la obligación de conservar ha de recaer sobre otros sujetos, a cuyos efectos se indicará el período de tiempo al que se extenderá dicha obligación. Asimismo, el deber legal de conservación finaliza en el momento que se haya generado la recepción tácita de la urbanización.*

*2. La conservación de las obras de urbanización corresponderá a la Administración cuando sea desproporcionada su extensión a otros sujetos con relación al total del término municipal que implique un desequilibrio no justificado entre tributos que gravan la propiedad y el coste de conservación y mantenimiento.*

*3. En todo caso, corresponderá solidariamente a los promotores, urbanizadores y constructores el deber de conservación y mantenimiento cuando las obras no se hayan ejecutado de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, por lo que la Administración podrá dirigirse a cualquiera de ellos para exigir su cumplimiento, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que puedan corresponder a las partes para la exigencia de responsabilidad y repercusión de costes y gastos mutuos.*

*4. La conservación y mantenimiento de la urbanización durante el lapso de tiempo que discurre una vez han sido ejecutadas las obras de urbanización hasta la recepción definitiva por la Administración corresponderá, como sujetos obligados, al urbanizador, promotor o constructor o, en su caso a la entidad urbanística de conservación. En caso de incumplimiento del deber de conservación de la urbanización, si la recepción no se ha producido por causa imputable a la entidad urbanística o a la urbanizadora, la Administración actuante podrá exigir el pago de los costes precisos para su reparación por la vía de apremio, además de la pérdida de las garantías constituidas.*

*5. El contenido del deber legal de conservación y mantenimiento implicará hacer frente a las reparaciones y desperfectos que sean consecuencia de un uso normal y ordinario de los servicios en beneficio de los propietarios que formen parte de la unidad ordenada. Por otro lado, cuando la ejecución de obras privadas y el uso general realizado en beneficio del interés público ocasionen daños o desperfectos que superen el deber de conservación por el uso normal, las reparaciones serán soportadas por las personas promotoras o constructoras de urbanizaciones y edificaciones interesadas en dichas obras privadas o por la Administración.*

*6. El conjunto de exigencias legales de conservación y mantenimiento se configura como un deber de los promotores, urbanizadores y constructores directa e inmediatamente responsables de la ejecución de urbanizaciones y, en su caso, de las Entidades Urbanísticas de Conservación, sin perjuicio de los efectos subsidiarios de traslación o repercusión que pudieran derivar de sus relaciones con propietarios de los solares o fincas de las urbanizaciones, hasta que se produce la recepción de la urbanización o extinción del deber de conservación. Dicho deber viene integrado por la conservación en todo momento de las condiciones de seguridad y prevención de accidentes de personas y cosas, salubridad y ornato público, tanto de las instalaciones y servicios públicos como de los solares y fincas resultantes de la ejecución de obras.*

 Se pretende, consecuentemente, la creación de la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, que se regirá por los siguientes Estatutos y por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

***Artículo 1.- Denominación, naturaleza y régimen jurídico.***

1.- Para llevar a cabo la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios del Polígono Industrial […], se constituye la Entidad Urbanística de Conservación […].

2.- La entidad se regulará por sus Estatutos y por lo establecido en la **Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias**, y **el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias**, y demás legislaciones urbanísticas aplicables y en todo lo no previsto expresamente para este tipo de entidades, con carácter supletorio, por la regulación de las Juntas de Compensación.

3.- La Entidad tiene carácter jurídico-administrativo conforme prescripción legal y alcanzará su personalidad jurídica con el acuerdo aprobatorio de su constitución, quedando sus efectos hacia terceros condicionados a la aprobación de los Estatutos y su efectiva inscripción del mismo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, donde se archivará además, un ejemplar de los Estatutos y se inscribirán los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad, así como cuantos actos sean exigibles conforme a los Estatutos aprobados y todas las modificaciones que se hagan durante la vida de la Entidad, hasta su disolución.

***Artículo 2.- Domicilio social.***

La Entidad Urbanística de Conservación tendrá su domicilio social en el lugar que determine la Asamblea General en el acuerdo de aprobación de estos Estatutos, pudiendo ser modificado por acuerdo posterior de la propia Asamblea General, que deberá ser comunicado al Registro de entidades Urbanísticas Colaboradoras.

***Artículo 3.- Periodo temporal de actuación.***

1.- La Entidad Urbanística de Conservación tendrá una duración temporal máxima de […] años, transcurridos los cuales la Administración competente se hará cargo del coste de todos los servicios públicos y el mantenimiento de la urbanización, extinguiéndose la Entidad constituida.

2.- Dicho plazo podrá ser objeto de prórroga, previa aprobación por la Asamblea General.

***Artículo 4.- Objeto y Fines.***

1.- La Entidad de Conservación tiene por objeto la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos del ámbito de la entidad encomendados a la misma y reflejados en el **Anexo I** de estos Estatutos.

2.- Son funciones esenciales de la Entidad:

a) La conservación, mantenimiento de viales, aceras, parques, zonas verdes, jardines, infraestructuras de servicio común (alumbrado público, abastecimiento de agua, saneamiento…etc.), canalizaciones y registros, y en general, de las obras de urbanización ejecutadas, bajo las directrices y vigilancia de la administración competente, así como la contratación y financiación de las anteriores. En general, cualquier otra actividad relacionada con la conservación de las obras y los servicios de la urbanización.

b) Garantizar la homogeneidad de imagen y tratamiento de viales, parques, zonas verdes, jardines y alumbrado en los espacios públicos.

c) Mantener la uniformidad de los criterios de señalización.

d) Velar por la correcta prestación de los servicios públicos del polígono que dependen de la Entidad.

e) Contratar directamente las obras, suministros y servicios de toda clase exigidos por las necesidades de mantenimiento o conservación.

f) Dar conformidad al correcto cumplimiento de los contratos de obras, suministros y servicios generales que afecten al ámbito de la Entidad.

g) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los titulares de las parcelas comprendidas dentro del ámbito de la Entidad.

3.-Son funciones complementarias de la Entidad:

a) Velar por el estricto cumplimiento de las ordenanzas del planeamiento urbanístico aprobado y demás normativa urbanística que resulte de aplicación, adoptando las medidas y ejercitando, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la entidad, o terceras personas para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas por razón del planeamiento vigente.

b) La contratación y gestión para el suministro, de los servicios generales de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica y otros servicios públicos, incluso el de seguridad, competencia de la Entidad conforme a estos Estatutos.

c) Promover la convivencia social de los miembros de la Entidad, dirimiendo las diferencias que pudieran surgir entre ellos con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.

d) Cualesquiera otras que se establezcan por acuerdo debidamente adoptado por los órganos de la entidad y se aprueben por la administración actuante.

4.- A los efectos de determinar que gastos son imputables a la Entidad Urbanística de Conservación, se tendrán en cuenta aquellos correspondientes a los fines y funciones de la entidad, recogidos en el apartado segundo de este artículo, concretamente los referidos al mantenimiento de las obras de urbanización, gestión de la entidad, consumos, así como todos aquellos que estén directamente relacionados con dichos fines y funciones.

Ejemplo de listado de gastos:

* **Limpieza y mantenimientos de redes y servicios:**
	+ Red viaria.
	+ Red de pluviales.
	+ Red residual.
	+ Red abastecimiento.
	+ Red de telecomunicaciones.
	+ Aceras y afirmados.
	+ Alumbrado público.
* **Áreas externas:**
	+ Tanque regulador de agua potable.
* **Áreas de jardines:**
	+ Mantenimiento y limpieza.
* **Control calidad:**
	+ Abastecimiento agua.
	+ Vertidos.
* **Consumos:**
	+ Agua.
	+ Electricidad .
* **Recogida residuos industriales.**
* **Vigilancia y Seguridad:**
	+ Servicio externo.
* **Personal (4 personas):**
	+ Administración.
	+ Mantenimiento.
* **Gastos oficina:**
	+ Luz y agua.
	+ Teléfono.
	+ Alquiler/hipoteca.
	+ Asesoría jurídica, fiscal y contable y laboral.
	+ Consumibles.
* **Gastos generales:**
	+ Materiales repuestos urbanización.

***Artículo 5.- Ámbito.***

La Entidad de Conservación desarrollará sus funciones exclusivamente en las fincas correspondientes al ámbito urbanístico del Polígono Industrial […], conforme quedan delimitados en el plano **Anexo I** que se menciona en el apartado primero del anterior artículo.

***Artículo 6.- Administración Urbanística Actuante.***

La Entidad Urbanística de Conservación actuará bajo el control urbanístico del Ayuntamiento de […], que tendrá en todo caso un representante en los Órganos Rectores de la Entidad.

**CAPÍTULO II. DE LOS ELEMENTOS PERSONALES**

***Artículo 7.- Miembros de la Entidad.***

1.- Son miembros natos de la entidad Urbanística:

- Las personas físicas y jurídicas de naturaleza pública o privada que sean propietarias de fincas susceptibles de uso privado dentro del ámbito definido en el artículo 5 de estos Estatutos.

- El Ayuntamiento de […], como administración urbanística actuante, que designará un representante que tendrá voz en todos los órganos de la Entidad y voz y voto en la Junta Directiva, en el caso de que dicho órgano exista.

2.- La transmisión por cualquier título, de la propiedad de las parcelas comportará necesariamente la subrogación automática del adquiriente en los derechos y obligaciones del transmitente.

3.- La condición de miembro de la misma es irrenunciable y, como consecuencia de ella, también lo son los derechos y obligaciones inherentes a dicha condición.

4.- Los propietarios cotitulares de una finca habrán de designar, en documento fehaciente, a un representante, respondiendo solidariamente frente a la misma de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale, lo hará el órgano administrativo tutelar, a petición de la Entidad. El designado, en este caso, ejercerá sus funciones mientras los interesados no designaren formalmente otro.

5.- Cuando sobre las parcelas se constituyeran regímenes de propiedad horizontal, la representación del conjunto de los propietarios que compongan la comunidad la asumirá su presidente, sin perjuicio de que previamente a la celebración de la Asamblea General de la Entidad pueda someterse a conocimiento y decisión de la comunidad, su actuación en la Entidad de Conservación. La participación de cualquier otro miembro de la Comunidad, podrá hacerse efectiva, además de la del presidente, pero en este caso, se descontará del porcentaje de participación del total de la Comunidad.

 6.- Podrá ser miembro de la Entidad la asociación de propietarios y empresarios del polígono, si estuviera constituida, previo acuerdo de la Asamblea de la Entidad.

**CAPITULO III. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**Sección 1ª.- De los miembros de la Entidad**

***Articulo 8.- Derechos.***

1.- Ejercer sus facultades dominicales sobre las parcelas de propiedad privada, sin más limitación que las establecidas en las leyes y en el planeamiento vigente.

2.- Usar y disfrutar de las instalaciones y servicios comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan en las normas de régimen interior de la Entidad.

3.- Asistir a las reuniones de la Asamblea General, e intervenir en la adopción de acuerdos con voto proporcional al coeficiente de participación asignado a las parcelas respectivas.

Para el ejercicio del derecho al voto, los propietarios deben estar al corriente de pago de las cuotas vencidas, a excepción de que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago, o bien, las hayan consignado notarialmente o judicialmente.

4.- Intervenir como electores o candidatos en la designación de los miembros y cargos de la Junta Directiva.

5.- Formular a los órganos rectores cuantas propuestas consideren convenientes para el mejor cumplimiento del objeto y finalidad de la Entidad.

6.- Ser notificados postal y electrónicamente puntualmente de los acuerdos adoptados por los órganos de Gobierno y administración, así ser informados de cuantas actividades afecten a la Entidad.

7.- Solicitar y obtener el necesario asesoramiento y ayuda en cuantos problemas tengan relación en su condición de miembros, y guarden consonancia con el objeto y fines de la Entidad.

8.- Recurrir contra los acuerdos adoptados por los órganos rectores, con arreglo a lo dispuesto en la sección 2ª del capítulo VII de estos Estatutos.

9.- Examinar los libros de contabilidad, actas y demás documentos de la entidad, en los términos determinados en estos estatutos.

10.- A ser notificados electrónicamente de cuantos asuntos sea preciso.

11.- Los demás que resulten de los presentes estatutos y de la legislación urbanística aplicable.

***Artículo 9.- Obligaciones.***

1.- Cumplir los Estatutos, los reglamentos aprobados por la Asamblea General para el uso y disfrute de las instalaciones y servicios comunes y los demás acuerdos válidamente adoptados por los órganos rectores de la entidad, en el ámbito de sus respectivas competencias.2.- Abonar, dentro de los plazos establecidos, las cuotas y derramas que con carácter ordinario o extraordinario se establezcan por la Asamblea General con los condicionamientos y requisitos preceptuados en los presentes Estatutos.

La obligación de contribuir a los gastos de conservación, mantenimiento y seguridad en las proporciones y condiciones fijadas por estos Estatutos, o por las que determine la Asamblea General, corresponderá en todo caso, con independencia de que las parcelas estuviesen sin edificar o los inmuebles sin habitar o desalquilados unas y otros, aun tratándose de causas de fuerza mayor, a todos los propietarios de las parcelas, o, en su caso, titulares de las empresas o industrias.

No será admisible la renuncia a los bienes de uso común, o a los servicios comunes asumidos y acordados por la Entidad, así como la declaración de no participar en ellos o de privarse de tales servicios a los solos efectos de eximirse del pago de cuotas participación en los gastos comunes.

3.- Comunicar a la entidad las transmisiones de las parcelas, subrogando al adquiriente en los derechos y obligaciones frente a la misma, incluso en lo ya vendidos y no satisfechos. Debiendo expresar, en el título de transmisión, el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la Entidad, con expresa aceptación de los mismos por el adquiriente, compromiso que será debidamente formalizado en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo, para que las relaciones con terceros surtan efectos y se produzca la subrogación de los nuevos propietarios.

4.- Comunicar a la Secretaría de la Junta Directiva un domicilio a efectos de notificaciones, así como cualquier variación que se produzca en el mismo. En caso contrario, se considerará, a estos efectos, el de la propiedad existente en el ámbito de la Entidad.

5.‐ Mantener en buen estado de conservación las fincas privativas, resarciendo cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones conservadas por la Entidad.

 6.‐ Permitir el acceso a las fincas privativas, siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la entidad, sin perjuicio de que, en todo caso, las actuaciones se realicen ocasionando las menores molestias y daños que sea posible y resarciendo los que singularmente se produjeren.

5.- Notificar, dentro del plazo de los quince días siguientes a su producción, la transmisión de la propiedad, facilitando el nombre, apellidos y domicilio del adquiriente.

6.- En cualquier caso, los propietarios deberán entregar al Presidente, en el plazo de diez días desde la fecha de su incorporación a la Entidad, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afectan a sus respectivas fincas, con expresión en su caso de su naturaleza, nombres, domicilio de los titulares de los derechos de arrendamiento y dirección de correo electrónico, en su caso.

7.- Las obligaciones que se deriven como prestaciones individualizadas de las resoluciones de los órganos competentes de la Entidad, en cumplimiento de las prescripciones y normas legales o estatutarias dimanantes de los fines de la misma.

8.- De conformidad con lo establecido en la normativa aplicable se podrá solicitar a la administración urbanística actuante, la vía de apremio para la exigencia de las cuotas que corresponda a los propietarios y no hayan sido abonadas en el periodo fijado para ello.

**Sección 2ª.- De la Administración urbanística actuante**

***Artículo 10.- Derechos y obligaciones.***

1.- El Ayuntamiento actuante ejercerá las funciones determinadas legal y reglamentariamente.

2.- En el supuesto de que fuera, asimismo, titular de parcelas lucrativas o no lucrativas con coeficiente de participación en los gastos asignados, sus derechos y obligaciones, en este aspecto concreto, serán los correspondientes a cualquier propietario miembro de la Entidad.

**CAPÍTULO IV.- SISTEMA DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN**

***Artículo 11.- Determinación de la cuota.***

1.- La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos que sean de cargo de la Entidad se determina en función de las cuotas asignadas a las fincas en el ámbito.

2.- La cuota de participación se asignará a las parcelas de terreno que constituyan una entidad registral independiente, en el momento de constitución de la entidad y protocolización de los presentes Estatutos.

3.- En los supuestos en que las fincas se hayan constituido o se constituyan en régimen de propiedad horizontal, mantendrán una única cuota de participación asignada a la comunidad de propietarios sin perjuicio de su distribución interna conforme a las normas de la propia comunidad.

4.- Para la determinación de la cuota se considerarán los siguientes coeficientes:

a) Superficie de suelo de cada parcela.

 b) Condición de edificada o no de cada parcela.

 c) Otras.

5.- Conocida la cuota total de participación de cada parcela, su cuota anual dependerá del montante del presupuesto de la Entidad de Conservación incrementado, en su caso, en los gastos extraordinarios aprobado por la Asamblea.

6.- Las variaciones futuras en superficie o número de parcelas darán lugar, cada ejercicio económico, a un reajuste de las cuotas. Las parcelas agrupadas o colindantes de un solo propietario se considerarán a todos los efectos como parcela única.

***Artículo 12.- Exacción de cuotas.***

1.- Las cuotas que deban abonar los propietarios de parcelas para atender los gastos comunes se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad.

2.- La morosidad en el pago de las cuotas producirá, sin necesidad de intimación alguna, la obligación de abonar intereses legales de demora, a favor de la Entidad.

3.- Cualquiera que fuese sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento, conservación y seguridad, la Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras dotaciones o instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por vía de apremio las cuotas que se adeuden más los intereses devengados, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad Urbanística Colaboradora.

Todo ello sin perjuicio de las facultades de delegación reconocidas en el artículo 106.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y artículo 7 del RDL 2/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales de Canarias.

El importe de la cuota recibida por el Ayuntamiento en vía de apremio será entregado a la Entidad.

**CAPÍTULO V. DE LOS ELEMENTOS REALES**

***Artículo 13.- Elementos de propiedad privada.***

Los propietarios de parcelas de propiedad privada ostentaran la titularidad privativa de la superficie de la parcela respectiva, incluido el espacio libre privado no edificable, así como de cuantas edificaciones y elementos urbanísticos contengan en su interior.

***Artículo 14.- Elementos de propiedad o uso común.***

Ningún miembro de la Entidad podrá realizar obras en los elementos de propiedad o uso común de la Administración, aunque sea de interés de todos, sin la previa autorización de la Asamblea General de la Entidad.

 Si se ejecutase alguna obra o mejora sin la debida autorización, los perjuicios producidos serán de cargo exclusivo del ejecutor, y los beneficios, si existiesen, aprovecharan a todos los miembros de la Entidad sin obligación de satisfacer indemnización alguna.

***Artículo 15.- Elementos de dominio y uso público.***

Pertenecerá al dominio y uso público, cuya titularidad corresponde al Ayuntamientos, los siguientes elementos:

- Red viaria.

- Redes e instalaciones de los servicios básicos del polígono.

- Espacios definidos en el planeamiento urbanístico como zonas verdes públicas y parcelas destinadas a uso deportivo.

**CAPÍTULO VI. DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD. LOS ÓRGANOS RECTORES**

***Articulo 16.- Órganos de la entidad.***

 La Entidad de Conservación se regirá por los siguientes órganos:

1. La Asamblea General.
2. Junta Directiva.
3. La Presidencia.
4. La Vicepresidencia.
5. La Secretaría.
6. La Tesorería.
7. La Gerencia.

**Sección 1ª.- De la Asamblea General**

***Artículo 17.- Naturaleza, composición y efectos.***

1.- Los miembros de la Entidad, constituidos en Asamblea debidamente convocada, componen el órgano superior deliberante y decisorio en los asuntos propios de su exclusiva competencia.

2.- Formarán parte de la Asamblea, además de los propietarios del ámbito del polígono industrial, un representante nombrado por la Administración actuante y el representante de la asociación de propietarios y empresarios del polígono, si estuviera constituida, previo acuerdo de la Asamblea de la Entidad.

3.- Todos los miembros de la Entidad, incluyendo los disidentes, no votantes o que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea.

***Artículo 18.- Competencias.***

Corresponde a la Asamblea General:

1.- Nombrar y separar de sus cargos a los órganos sociales, excepto a la representación del Ayuntamiento.

2.- Aprobar la Memoria de Gestión y la Cuentas Anuales.

3.- Aprobar el Presupuesto de la Entidad y sus modificaciones.

4.- Aprobar los planes o programas de actividades de la Entidad.

5.- Establecer el régimen de contratación de obras y servicios.

6.- Fijación de los medios económicos y cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias, a satisfacer por los propietarios de las parcelas.

7.- Aprobar el régimen de funcionamiento de la administración de la entidad, así como la plantilla de su personal si lo hubiere y medios materiales de que se dote.

8.- Aprobar los reglamentos de orden interno para desarrollo de estos Estatutos.

9.- Nombramiento de los miembros censores de cuentas.

10.- Censura de la gestión de la Junta Directiva.

11.- Proponer la modificación de Estatutos de la Entidad de Conservación, que requerirá, en todo caso, la aprobación de la Administración actuante.

12.- Propuesta de disolución de la entidad, que requerirá la aprobación de la Administración actuante, siempre que no coincida con la finalización del plazo de duración.

13.- Asuntos propuestos por la Junta Directiva.

14.- Delegar total o parcialmente alguna de las competencias en la Junta Directiva, excepto las establecidas en las letras a), i) y j).

15.- En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Entidad y estén reconocidas por normativa legal.

***Artículo 19.- Convocatorias y régimen de sesiones.***

1.- La Asamblea General será convocada por el presidente de la Junta Directiva, mediante citación por medio electrónico con diez días de anticipación en la que se expresará lugar, fecha y hora de la reunión en primera y, en su caso, segunda convocatoria, y relación suscrita de los asuntos a tratar, entre la primera y segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, el termino de media hora.

2.- La notificación de la convocatoria se hará en el domicilio del propietario y podrá hacerse, también, a elección del propietario, de forma telemática; bien mediante un sistema de notificaciones telemáticas seguras, o, simplemente por correo electrónico.

3.- La Asamblea General se reunirá en sesión ordinaria dos veces al año, una por semestre. En la primera sesión ordinaria del año, para aprobar la memoria de gestión y las cuentas del ejercicio anterior; y en la última Asamblea ordinaria del año, para aprobar el presupuesto para el ejercicio siguiente y las cuotas a satisfacer durante el mismo. Desde la convocatoria hasta dos días antes a su celebración, los miembros de la entidad podrán examinar los libros de contabilidad, actas y demás documentos que serán objeto de consideración y, en su caso, aprobación en la sesión de la asamblea, y que, a tal efecto, estarán a disposición de los mismos en el domicilio social de la Entidad.

4.- También podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo estime necesario la Presidencia o la Junta Directiva, o a petición escrita de un número de miembros que representen, como mínimo, la tercera parte de las cuotas de participación de la entidad. En los dos últimos casos, el presidente deberá convocar la sesión solicitada en el plazo de quince días hábiles a contar desde la solicitud.

***Artículo 20.- Constitución.***

La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedara válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, propietarios que ostenten la mayoría dos terceras partes de la totalidad de asociados que, a su vez, representen las dos terceras partes de las cuotas de participación de la Entidad, y, en segunda convocatoria, la mayoría absoluta de votos representados en la Asamblea, y siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente le sustituyan.

A los efectos de la sesión constitutiva, que celebre la Entidad Urbanística de Conservación, actuaran como Presidente un propietario mayoritario, o, en su caso, el que se designe en ese acto. Asimismo, formará parte de la Mesa un representante de la Administración actuante.

El Secretario levantará acta de la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión por dos tercios de los propietarios presentes; y que constará en el Libro de actas que habrá de llevar la Entidad. Dicha acta deberá estar firmada por el Presidente y el Secretario de la sesión constitutiva y por todos los socios que hayan asistido a la misma. Asimismo, será el Secretario el encargado de elevar a documento público notarial los acuerdos adoptados en dicha reunión, junto con copia, diligenciada por la Administración, de los Estatutos aprobados definitivamente.

***Artículo 21.- Derecho a voto. Asistencia y representación.***

1.- Podrán asistir a la Asamblea todos los miembros de la Entidad, pero sólo tendrán derecho a voto los propietarios del ámbito del polígono industrial.

2.- Cada propietario tendrá un número de votos igual al que le correspondan en el coeficiente de participación, en los gastos de mantenimiento, conservación y comunes en general, asignado a su parcela.

3.- Los propietarios que concurran a la Asamblea podrán conferir su representación por escrito a cualquier persona natural.

***Artículo 22.- Suspensión de derechos.***

El ejercicio de los derechos sociales quedara en suspenso mientras los propietarios de parcelas se hallen en mora en el pago de las cuotas o derramas, ordinarias o extraordinarias, acordadas por la Entidad.

***Artículo 23.- Régimen y funcionamiento.***

1.- Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el Presidente de la Junta Directiva, que dirigirá los debates, y, en su defecto, por el Vicepresidente o por aquel miembro que se designe a tal efecto en la Asamblea. Actuará como Secretario el de la Junta Directiva.

2.- Los acuerdos se adoptarán en votación ordinaria y mayoría simple de propiedades, salvo en los casos específicos recogidos en los presentes Estatutos que exijan un quórum especial.

3.- En caso de empate, será dirimente el voto del Presidente.

4.- Las actas de las reuniones que se llevarán en su correspondiente Libro Electrónico, serán suscritas por el Secretario con el visto bueno del Presidente por medio de firma electrónica. En dichas actas, o como anejo a las mismas, harán constar los miembros presentes y representados con especificación del coeficiente de participación que les corresponda. La aprobación del acta podrá ser acordada a continuación de la misma reunión o en la próxima, sin perjuicio de que los acuerdos tengan fuerza ejecutiva desde el momento de su adopción.

***Artículo 24.- Quorum especial de votación.***

1.- Los acuerdos que impliquen la constitución de la Entidad, aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la Entidad de Conservación o de los presentes Estatutos, precisaran para su aprobación del voto afirmativo de al menos las dos terceras partes de la totalidad de asociados que, a su vez, representen al menos las dos terceras partes de las cuotas de participación de la Entidad.

2.- Se decidirán por mayoría de asistentes presentes y representados, que a su vez representen mayoría de cuotas de participación, presentes y representadas, la elección de Presidente y demás miembros de la Junta Directiva, con las excepciones previstas en estos estatutos.

3.- La Asamblea podrá acordar, con la mayoría a que se refiere el apartado primero de ese artículo, que otros acuerdos requieran una mayoría cualificada para su aprobación.

4.- A los efectos establecidos en los apartados 1 y 3 anteriores, no se computará como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Asamblea, debidamente citados.

***Sección 2ª.- De la Junta Directiva***

***Artículo 25.- Naturaleza.***

La Entidad Urbanística de Conservación será regida y administrada por la Junta Directiva, investida de las más amplias facultades para gobernar la Entidad, pudiendo realizar toda clase de actos de administración, gestión e incluso disposición.

***Artículo 26.- Composición.***

La Junta Directiva estará integrada por el Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario, Gerente y un número de Vocales a determinar por la Asamblea General, todos ellos propietarios de parcelas con cuotas de participación asignado a las mismas.

Serán miembros natos de la Junta Directiva el representante de la administración urbanística actuante y el de la asociación de empresarios o propietarios del polígono, si estuviera constituida, previo acuerdo de la Asamblea de la Entidad.

***Artículo 27.- Elección de los miembros de la Junta Directiva.***

1.- La elección de los miembros de la Junta Directiva, a excepción de los representantes del Ayuntamiento actuante, que serán nombrados por el órgano competente de estos, y el representante de la asociación de propietarios y empresarios del polígono, que serán elegidos en el seno de ésta, se realizará por la Asamblea General por medio de voto directo y secreto, y lista cerrada con indicación expresa de sus cargos.

***Artículo 28.- Duración, renovación y características de los cargos.***

1.- Los miembros de la Junta Directiva desempeñarán sus cargos durante un plazo máximo de dos años y podrán ser reelegidos indefinidamente.

2.- Las vacantes que se produzcan durante la vigencia de cada mandante, podrán ser cubiertas interinamente por la Junta Directiva, a reserva de la ratificación o elección que haga la Asamblea General. Esta elección será por el tiempo que faltase hasta el cumplimiento del plazo ordinario para el cargo sustituido.

3.- Todos los cargos de la Junta Directiva serán honoríficos y gratuitos.

4.- Por excepción los miembros de la Junta Directiva designados en el título constitutivo deben someter su nombramiento a la aprobación de la primera Asamblea General que se celebre.

5.- Por el carácter condicionante de los nombramientos, las personas designadas cesarán en sus puestos en el momento que causen baja en las empresas que representan o en las titularidades que poseían al producirse su designación.

6.- En el caso de no existir candidatos a la junta Directiva, se procederá a cubrir los cargos de la misma por orden de antigüedad dentro de la propiedad del Polígono Industrial de […].

***Artículo 29.- Reuniones: régimen y funcionamiento.***

1.- La Junta Directiva se reunirá en la localidad del domicilio de la Entidad, preferiblemente en su propia sede, previa convocatoria del Presidente, por propia iniciativa o a petición de una tercera parte de sus miembros.

2.- No será preciso previa convocatoria, si hallándose presentes todos los miembros del Consejo, decidiesen celebrarla.

3.- La convocatoria, salvo casos de urgencia apreciada por el Presidente, se cursará por medios electrónicos, al menos, con cuarenta y ocho horas de antelación, fijando sucintamente el orden de los asuntos a tratar.

4.- De las reuniones se levantará acta que podrá aprobarse en la misma reunión a que se refieren o en la siguiente; sin perjuicio del carácter ejecutivo de sus acuerdos, desde el momento de su adopción.

5.- El acta irá firmada por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

6.- Para que La Junta Directiva pueda deliberar y adoptar acuerdo válidamente se necesitará que concurran a la reunión la mayoría de sus componentes.

7.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes, decidiendo en los empates el voto de calidad que se concede al Presidente.

***Artículo 30.- Competencias.***

Corresponderá a la Junta Directiva las siguientes competencias:

1.- Ejercer las acciones legales convenientes en defensa de la Entidad y de sus miembros.

2.- Organizar, dirigir e inspeccionar el funcionamiento de la Entidad, así como realizar todos los actos de administración y gestión que no estén expresamente reservados por estos Estatutos a la Asamblea.

3.- Atender a la prestación de los servicios básicos urbanísticos previstos en el planeamiento aplicable en los términos recogidos en estos Estatutos.

4.- Dictar las normas de funcionamiento de la Junta Directiva, en lo no previsto por los estatutos.

5.- Interpretar los Estatutos en caso de duda, sin perjuicio de las facultades propias del Ayuntamiento.

6.- Designar los cargos de la Junta Directiva, que no sean de la competencia de la Asamblea General.

7.- Conferir apoderamiento a otras personas, para el cumplimento de sus funciones.

8.- Redactar los planes y programas de actividades.

9.- Proponer a la Asamblea General el nombramiento de una gerencia, así como proponer su remuneración.

10.- Contratar el personal que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la entidad.

11.- Decidir sobre la creación de los servicios que vengan exigidos por el mantenimiento, conservación y seguridad del polígono.

12.- Rendir cuentas a la Asamblea General del resultado de la gestión en todos los órdenes y preparar y redactar los documentos a tal efecto precisos.

13.- Proponer a la Asamblea General el Presupuesto.

14.-Desarrollar la gestión económica de la Entidad, conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea, y contabilizar los resultados de la gestión.

15.- Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender los gastos comunes, forma y plazos en que han de satisfacerse, así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas, instándolo, en este último caso a los Ayuntamientos y adjuntando los justificantes.

16.- Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a la competencia de esta.

17.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

18.- En general, cualquier otra función que le hayan sido encomendadas por la Asamblea General. Asimismo, le corresponderá las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a aquélla.

La anterior determinación de competencias de la Junta Directiva es meramente enunciativa y no excluye en manera alguna las amplias facultades que le competen para el cumplimiento de los fines de la Entidad, sin más limitaciones que las señaladas en la Ley y en los presentes Estatutos.

**Sección 3ª.- De las funciones y competencias del Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Gerente**

***Artículo 31.- Del Presidente y el Vicepresidente.***

1.- Al Presidente de la Junta Directiva, que lo será también de la Asamblea General, le corresponden las siguientes competencias:

a) La representación de la Entidad y de sus órganos rectores.

b) La inspección y dirección de todos los servicios de la Entidad y la vigilancia del desarrollo de la actividad social.

c) Velar por el cumplimiento de los Estatutos y de los acuerdos de los órganos rectores.

d) Dirigir las tareas de los órganos rectores de la Entidad, ordenar la convocatoria de las reuniones, presidirlas, dirigir las deliberaciones, dirimir los empates con su voto de calidad y levantar las sesiones.

e) La jefatura del personal contratado o adscrito, en su caso.

f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta Directiva.

g) Las demás facultades atribuidas a él por los Estatutos.

2.- En caso de ausencia o enfermedad o cualquier otro impedimento legal, el Presidente podrá ser sustituido por el Vicepresidente o, en su ausencia, por el Vocal que establezca la Junta Directiva.

***Artículo 32.- Del Secretario.***

1.- Al Secretario de la Junta Directiva, que lo será también de la Asamblea general, le corresponden las siguientes funciones:

a) Redactar y dirigir por orden del Presidente los escritos de citación para todas las reuniones de los Órganos Rectores de la Entidad.

b) Levantar las actas de las sesiones.

c) Llevar los libros necesarios para el mejor y más ordenado servicio.

d) Dar cuenta al Presidente de todas las solicitudes y comunicaciones que reciba por razón de su cargo.

e) Llevar un registro en el que se relacionen las parcelas del polígono, nombre y apellidos de cada propietario, domicilio a efectos de notificación y el coeficiente de participación asignado, debiendo consignarse los diferentes cambios de titularidades y fecha de los mismos.

f) Tener a su cargo el archivo de la Entidad.

g) Notificar los acuerdos adoptados por la Asamblea General o la Junta Directiva, a todos los miembros de la Entidad.

 2.- El cargo de Secretario, no se precisará que sea desempeñado por un miembro integrante de la Entidad, y podrá ser retribuido en la cuantía y condiciones que fije la Asamblea a propuesta de la Junta directiva, y además deberá ser nombrado entre profesionales del Derecho con experiencia acreditada en la gestión y asesoramiento de este tipo de órganos.

***Artículo 33.- Del Tesorero.***

Al Tesorero de la Junta Directiva corresponderá:

a) Materializar la recaudación y custodiar los fondos.

b) Realizar los pagos de cuenta de la Entidad con la autorización del Presidente.

c) Informar periódicamente a la Junta Directiva de la cuenta de ingresos y gastos y marcha del Presupuesto, y formalizar anualmente las cuentas del ejercicio económico vencido.

d) Redactar los presupuestos anuales que la Junta Directiva haya de presentar a la Asamblea General.

e) Ingresar y retirar fondos de las cuentas bancarias conjuntamente con el Presidente. En caso de ausencia o imposibilidad del Tesorero podrá firmar el Secretario, dando cuenta a aquél en el más breve plazo posible.

f) Llevar inventario de los bienes de la Entidad de los que sea administrador.

g) Controlar la contabilidad y verificar la Caja.

h) Gestionar el abono de las cuotas de participación en los gastos.

***Artículo 34.- De la Gerencia.***

1.- La Asamblea General, la Junta Directiva y la Presidencia podrán encomendar a una persona profesionalmente cualificada en la dirección de empresas, las funciones que se determinen y que tengan el carácter de delegables y entre ellas las de organizar y dirigir las oficinas y el personal de la Entidad.

 2.- El cargo de Gerente será retribuido en la cuantía que se determine en los presupuestos de la Entidad.

3.- El Gerente tendrá derecho a voz en los asuntos propios de su cargo, pero no voto. Asimismo, será civilmente responsable de las funciones encomendadas por la Asamblea General, por la Junta Directiva o la Presidencia.

4.- El Gerente deberá elaborar una Memoria Anual, que rendirá ante la Junta Directiva y ante la Asamblea General.

**CAPITULO VII. DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA ENTIDAD**

**Sección 1ª.- Del Régimen Económico**

***Artículo 35.- Medios económicos.***

1.- El fondo social de la Entidad estará constituido por los siguientes ingresos:

a) Las cuotas de toda índole de los miembros, cuya cuantía y periodicidad podrá variar la Asamblea.

b) Subvenciones, auxilios o donativos.

2.- Las aportaciones de los miembros de la entidad serán de dos clases:

a) Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la Entidad, entre los que se incluyen los de administración, mantenimiento de servicios y seguridad, y, si procede, los de suministro de agua, alcantarillado y depuración, alumbrado y otros análogos.

b) Extraordinarias, con destino al pago de nuevas instalaciones de servicios comunitarios u obras de reparación, consolidación y mantenimiento.

3.- Las aportaciones ordinarias y extraordinarias y el plazo para ingresarlas se fijarán por la Asamblea General.

4.- Las extraordinarias, requerirán su aprobación mediante quorum especial de dos tercios del total de los coeficientes de participación.

5.- La distribución de las aportaciones entre los miembros se efectuará en proporción a la cuota de participación asignada a las parcelas.

***Artículo 36.‐ Presupuesto.***

1.‐ Se redactará y aprobará anualmente un presupuesto.

2.‐ Su partida de ingresos la constituirá el superávit anterior, si lo hubiere, las subvenciones o donativos que se recibieran y cualquier otro ingreso previsible.

3.‐ Su partida de gastos será constituida por los ordinarios y generales de conservación, locales, mobiliario y material; y los gastos previstos para la consecución de los fines de conservación de esta Entidad.

4.- Serán gastos ordinarios generales de la Entidad, entre los que se incluyen los de administración, mantenimiento de servicios y seguridad, y, si procede, los de suministro de agua, alcantarillado y depuración, alumbrado y otros análogos.

Estos gastos deberán estar contemplados en el presupuesto.

5.- Serán gastos extraordinarios todos aquellos no previstos en el presupuesto.

***Artículo 37.‐ Recaudación.***

 1. En defecto de acuerdo expreso, las cuotas o aportaciones económicas que han de satisfacer los miembros de la Entidad se recaudarán por meses (dentro de los diez primeros días de cada mes), respecto a las previsiones del presupuesto anual, debiendo verificarse el abono de la cantidad correspondiente dentro del plazo de los quince días siguientes al de la recepción del requerimiento de pago.

2.‐ Transcurrido el período de pago que se fije como voluntario las cuotas podrán exigirse al propietario moroso por la recaudación municipal, por la vía de apremio más un 20% de penalización y más los demás recargos e intereses de aplicación legal y/o reglamentaria.

***Artículo 38.‐ Contabilidad.***

1.‐ La entidad llevará la contabilidad de la gestión económica de los libros adecuados para que, en cada momento, pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2.‐ Obligatoriamente la contabilidad contará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la entidad.

3.‐ La Asamblea General podrá designar una comisión censora de cuentas, constituida por tres miembros de la Entidad, con el fin de revisar la contabilidad de la misma en informar de ello al indicado órgano colegiado.

***Artículo 39.‐ Liquidación anual.***

El Presidente elevará a la Asamblea General la liquidación anual del presupuesto del ejercicio cerrado, por años naturales y los presentará junto al proyecto de presupuesto para el ejercicio en curso.

***Artículo 40.‐ Fondo de reserva.***

El presupuesto ordinario se incrementará en cada ejercicio en un 5% de su importe, que pasará a constituir y aumentar un fondo de reserva hasta el límite que fije la Asamblea General. Este incremento será repercutido a los propietarios con igual criterio al de las cuotas y se recaudará al mismo tiempo que éstas. El fondo de reserva se destinará a hacer frente a las reparaciones extraordinarias de conservación o mejora de bienes y servicios comunes.

***Artículo 41.- Recaudación y Exacción.***

1.- La entidad recaudará, dentro de los plazos establecidos, las aportaciones aprobadas por la Asamblea General para atender los gastos sociales ordinarios y extraordinarios.

2.- La Junta Directiva podrá solicitar de la Administración actuante, previo requerimiento al interesado, la exacción por vía de apremio de las cuotas y derramas aprobadas por la Asamblea más los intereses devengados.

***Artículo 42.- Disposición de fondos.***

1.- Los fondos de la entidad serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta Directiva, a nombre de la Entidad.

2.- Para disponer de los fondos será necesario las firmas de los miembros de la Junta Directiva a los que específicamente les ha sido asignada tal función en estos Estatutos, entre los que estará necesariamente el Tesorero.

***Artículo 43.- Preferencia de cobro.***

Los derechos a favor de la Entidad de Conservación derivados de la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de los gastos que las cosas o servicios comunes exijan y, por tanto, de las cuotas ordinarias o extraordinaria que se acuerden, tienen carácter real, siendo preferentes a cualquier otro, y afectan al bien cualquiera que fuere su propietario o poseedor actual y el título de su adquisición.

***Artículo 44.- Programas de Actuación.***

La Junta Directiva podrá proponer a la Asamblea General, para su aprobación, un programa de actuación con su presupuesto, que se remitirá a la Administración actuante.

El programa de actuación se podrá referir a los suministros de servicios urbanos, obras de mantenimiento y conservación, mejora e infraestructuras y construcción de nuevos servicios que se prevean. Deberá incluir dicho programa los términos de redacción de los proyectos, ejecución, trámites administrativos y presupuesto.

**Sección 2ª.- Del Régimen Jurídico**

***Artículo 45.- Régimen Jurídico.***

La entidad se regulará por sus Estatutos y por lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, y demás legislaciones aplicables.

***Artículo 46.- Recursos y suspensión de acuerdos.***

1. Contra los acuerdos o resoluciones de los órganos de la Entidad podrá interponerse, potestativamente, reclamación ante el mismo órgano que los hubiese dictado o bien ser impugnados directamente ante la Administración urbanística actuante mediante Recurso de Alzada.

2.‐ El plazo para interponer dicha reclamación potestativa será de quince días hábiles a contar desde el día siguiente a su notificación o desde el día siguiente a su adopción si el recurrente fuera un asociado presente en dichos órganos. Transcurrido un mes desde su interposición sin que hubiera recaído resolución expresa, dicha Reclamación se entenderá desestimada.

3.‐ El plazo para interponer Recurso de Alzada ante la administración urbanística actuante será de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo o desde el momento de su adopción por un órgano colegiado de la Entidad, si el recurrente fuera un asociado presente en dichos órganos.

En el caso de que previamente se hubiese interpuesto la Reclamación Potestativa ante el mismo órgano de la Entidad que los hubiese dictado, el plazo para interponer el Recurso de Alzada será de un mes desde el día siguiente a la notificación de la resolución de dicha Reclamación o desde el día siguiente a aquél en que deba entenderse desestimada por silencio.

4.‐ Los acuerdos, sin perjuicio de los recursos procedentes, serán inmediatamente ejecutivos. En todo caso, no se podrá interponer Recurso de Alzada ante la Administración actuante hasta que sea resuelta expresamente o se haya producido la desestimación por silencio de la Reclamación Potestativa que, en su caso, se interponga.

***Artículo 47.‐ Legitimación.***

Están legitimados para interponer recursos contra los acuerdos o resoluciones de la Entidad, además de todos los asociados que no hayan votado a favor de los mismos, aquellos a quienes el régimen jurídico‐ administrativo vigente les reconozca legitimación para recurrir.

***Artículo 48- Jurisdicción.***

Los miembros de la Entidad, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, quedan sometidos a los Tribunales de Justicia de […].

**CAPÍTULO VIII. DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

***Artículo 49.- Disolución.***

1.- La disolución podrá acordarse por las siguientes causas:

a) Que hayan sido cumplidos los fines para los que fue creada.

b) Por el transcurso del plazo para el que ha sido constituida.

c) Cuando así se determine mediante disposición legal.

d) Cuando no existiendo disposición legal o reglamentaria al respecto se produzcan causas de fuerza mayor o razones de interés legal, debidamente justificadas, que aconsejen solicitar la indicada disolución mediante acuerdo tomado en Asamblea Extraordinaria convocada al efecto.

e) Cuando por los órganos urbanísticos competentes se establezca un sistema distinto para la conservación de aquellos bienes que constituyen el objeto de la Entidad.

f) En cualquier caso, la disolución de la Entidad requerirá acuerdo del Ayuntamiento de […] como Administración urbanística actuante.

2.- La Junta Directiva de la Entidad propondrá a la Asamblea General Extraordinaria, convocada al efecto, la disolución de la Entidad, quedando facultado para realizar las operaciones necesarias procedentes.

3.- Para anticipar la disolución será necesario que todos los miembros de la entidad se subroguen, individualmente en proporción a sus respectivas participaciones, en los compromisos de todo género que determine y que haya recaído acuerdo unánime en Asamblea General.

***Artículo 50.- Liquidación.***

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Junta Directiva procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y cuotas pendientes y el pago de las deudas; el remanente, si lo hubiera, se distribuirá entre los propietarios de parcelas del polígono en proporción al coeficiente de participación asignado a las mismas.

***Artículo 51.- Extinción definitiva.***

La personalidad jurídica de la Entidad se extinguirá a todos los efectos, incluso liquidatarios, cuanto, aprobado por la Asamblea el Balance final formulado por la Junta Directiva y obtenida la aprobación de la disolución por la Administración actuantes, se solicite y se obtenga la cancelación de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y, en su caso, en el Registro de la Propiedad.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

**Única**.- Transcurrido el plazo de un mes, contado desde la notificación y publicación de la aprobación definitiva de los presentes Estatutos, la Administración actuante requerirá a los interesados para el acto de constitución de la Entidad de Conservación. En la misma sesión se designarán los cargos de la Junta Directiva.

**ANEXO I. ÁMBITO URBANÍSTICO DE LA ENTIDAD**

 Ficha urbanística

 […]

Plano de delimitación

 […]