



ANUNCIO

ASUNTO: Publicación **anuncio previo** del borrador de Estatutos de la entidad urbanística de conservación del Polígono Industrial del Valle de Güímar.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace público, por plazo de 15 (Quince días) hábiles, el borrador del texto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono Industrial del Valle de Güímar.

“ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VALLE DE GÜÍMAR (E.U.C. POLÍGONO VALLE Güímar)”

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1º.- Constitución y denominación:

En virtud de las gestiones previas realizadas por el Cabildo de Tenerife con los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar, así como con los propietarios de la zona industrial, con la finalidad de que se asuma la conservación y mantenimiento de la zona industrial “Polígono Industrial Valle de Güímar”, mediante los presentes Estatutos se constituye una Entidad Urbanística de Conservación bajo la denominación de “ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VALLE DE GÜÍMAR (E.U.C. POLÍGONO VALLE GÜÍMAR)”, que habrá de regirse por los mismos y por las disposiciones legales que sean de aplicación en cada momento.

La pertenencia a la E.U.C es obligatoria para todas aquellos que sean propietarios de terreno/parcelas/solares dentro de la zona industrial “Polígono Industrial Valle de Güímar”, la cual se delimita en el plano que se adjunta como ANEXO I, y respecto al listado de las parcelas identificadas a la fecha de elaboración de los presentes estatutos como ANEXO II. Teniendo en cuenta la obligatoriedad de la adscripción a la presente entidad, de todos los propietarios actuales, así como para quienes los adquieran por cualquier título en el futuro, comprometiéndose los propietarios, en caso de transmisión onerosa, a hacer constar esta circunstancia en los documentos en que se formalice la misma. Asimismo, será obligatorio para nuevos propietarios y segregación de parcelas, siempre y cuando se encuentren dentro del ámbito geográfico referenciado en el plano indicado.

Asimismo, en el año 2001 se modificó el Plan Parcial del Polígono de Valle de Güímar, y en su artículo 11.2 se estableció que el sistema de conservación de las obras de urbanización le correspondería a los propietarios a través de una Entidad Urbanística de Conservación. En este sentido, el Plan General de Arafo: Adaptación Básica 2005, aprobado por acuerdo de la COTMAC el 26 de enero de 2005 (BOC de 18 de abril de 2005), recoge en su artículo 1.1.2.2, c), d), e) y f) del documento de Normas y Anexos que se mantiene la vigencia con carácter transitorio de las determinaciones de gestión y desarrollo del mismo, así como de las obligaciones y derechos en cuanto a su ejecución. Igualmente, el Plan General de Ordenación de Güímar, publicado en el BOC n.º 130, martes 5 de julio de 2005, en el documento Normas Urbanísticas, establece en su artículo 2.2 y 3 que se mantiene la vigencia con carácter transitorio de las determinaciones de gestión y desarrollo del mismo, así como de las obligaciones y derechos en cuanto a su ejecución. El Plan General de Ordenación de Candelaria establece en sus Normas, concretamente en el artículo 1.0.7, artículo 8.6 y artículo 1 del Anexo 1 sobre las Condiciones Particulares de la Edificación





Industrial en el Polígono del Valle de Güímar que se mantendrán con carácter subsidiario las Ordenanzas del Plan Parcial, en aquellos casos que presenten vacíos respecto al nuevo planeamiento. Por tanto, desde el año 2001, el Plan Parcial y desde el año 2005, los Planes Generales de Ordenación de los tres municipios han establecido la forma de conservación del polígono, los cual recogen el carácter forzoso y obligatorio de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación”.

Artículo 2º.- Naturaleza, régimen jurídico y capacidad:

La Entidad urbanística de conservación es una asociación administrativa de propietarios, de adscripción obligatoria, con personalidad y capacidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, que adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo de Entidades Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Canarias, previa aprobación de sus estatutos por el órgano correspondiente del Cabildo de Tenerife, y posteriormente por los tres Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar.

En cuanto a su régimen jurídico se regirá por los presentes Estatutos, por los artículos 266 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por los artículos 134 y siguientes del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, por los artículos 24 y siguientes del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y así como demás legislación urbanística aplicable, estatal y autonómica que pudiera resultarle de aplicación a las Entidades Urbanísticas de Conservación.

Artículo 3º.- Ámbito y domicilio:

1.- El ámbito espacial de actuación de la entidad, es el correspondiente a todos los terrenos incluidos en el “Polígono Industrial Valle de Güímar” según queda delimitado con el plano anexo a los presentes estatutos. Todo ello, sin perjuicio que, por acuerdo de la Asamblea General, se modifique el ámbito de actuación para incorporar o suprimir terrenos, o incluso incluir nuevas áreas industriales cercanas de cualquiera de los tres municipios para una eficaz y eficiente gestión. Asimismo, se incorpora como anexo listado de todas las referencias catastrales incluidas en el ámbito espacial de esta entidad a la fecha de redacción de los presentes Estatutos.

2.- El domicilio social de la Entidad está ubicado en Arafo, en la Calle.....Edificio Tatusa, cuya titularidad, según catastro, le corresponde a los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar. El traslado de domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Cabildo de Tenerife, a los Ayuntamientos y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 4º.- Objeto y Fines:

Esta Entidad tiene como objeto el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos correspondientes a su ámbito territorial establecido en el anexo de los presentes Estatutos, o bien, por acuerdo de la Asamblea General, en los términos y alcance que con carácter general se recogen en el cuadro siguiente:





| CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO | CONTRATACIÓN Y FINANCIACIÓN |
|--|-----------------------------|
| Red viaria, acerado y señalización | E.U.C. |
| Zonas verdes, jardines y zonas comunes | E.U.C. |
| Red de hidrantes | E.U.C. |
| Alumbrado público | E.U.C. |
| Otras infraestructuras de servicio común | E.U.C. |

| SERVICIOS | CONTRATACIÓN Y FINANCIACIÓN |
|---|-----------------------------|
| Desratización y control de plagas | E.U.C. |
| Limpieza viaria y recogida de residuos no domésticos (industrial) | E.U.C. |
| Vigilancia privada | E.U.C. |
| Abastecimiento de agua y saneamiento (ciclo integral del agua) | Ayuntamientos |
| Suministro y consumo del alumbrado público | Ayuntamientos |
| Seguridad pública (fuerzas de seguridad) | Ayuntamientos |

A continuación, se definen algunos de los conceptos:

- conservación y mantenimiento: conjunto de actividades, actuaciones y recursos técnicos destinados a preservar, reparar y mantener en buen estado de los elementos urbanísticos de uso común dentro del ámbito establecido en la entidad, sin que ello suponga la ejecución de actuaciones y/u obras nuevas o de gran envergadura que no obedezcan a los estrictos términos de conservación. Corresponde a aquellas tareas que tienen la finalidad de garantizar la funcionalidad y la seguridad de las infraestructuras comunes del polígono.

- alumbrado público: a la Entidad urbanística le corresponderá el mantenimiento y reposición del mismo, correspondiéndole a cada Ayuntamiento el suministro, gestión y costes del consumo del mismo.

- ayuntamientos: se refiere a que le corresponderá el mantenimiento y conservación a los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar, según corresponda conforme su término





municipal, en los mismos e idénticos términos que lo venían haciendo con anterioridad a la aprobación de los presentes estatutos.

En cuanto a los fines de la E.U.C. POLÍGONO VALLE GÜÍMAR, se basa en una colaboración pública-privada para paliar los elevados costes de la conservación y mantenimiento de un polígono industrial de grandes dimensiones ante la imposibilidad económica de que sea atendido de forma exclusiva por los municipios, en base al principio de equidistribución de beneficios y cargas entre la comunidad y los propietarios de suelo en un determinado ámbito, como se ha invocado en numerosas ocasiones por la legislación urbanística. Y ello es así, como ocurre en otros polígonos industriales, porque los servicios que necesita un polígono y el desgaste de las infraestructuras por los usuarios del mismo, conlleva un coste económico elevado que no puede asumir el municipio y menos aún repercutir ese gasto al resto de los habitantes del municipio, que no desarrollan actividad económica en el polígono.

Por consiguiente, son fines de la E.U.C. POLÍGONO GÜÍMAR los siguientes:

1. Contribuir con todos los medios a su alcance y con la colaboración de los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar, así como del Cabildo de Tenerife, a lograr que el Polígono Industrial del Valle de Güímar sea un referente en el ámbito industrial.
2. Dirigir, controlar y supervisar todos los servicios comunes de mantenimiento y conservación establecidos en los presentes estatutos, así como aquellos otros que se incorporen.
3. Recaudar las cuotas de todos los propietarios de los terrenos incluidos en la E.U.C. POLÍGONO GÜÍMAR de forma objetiva y con la diligencia debida, con la finalidad de que se distribuyan exclusivamente para los gastos de mantenimiento y conservación del polígono conforme a los acuerdos adoptados con una distribución equitativa.
4. La creación de una estructura técnica-administrativa objetiva y real que de soporte a las necesidades de la entidad, en lo que se refiere a gastos de personal, gastos corrientes...
5. Velar por el estricto cumplimiento de la normativa de aplicación a la entidad, ya sea de forma directa o indirecta de toda la legislación correspondiente, en concreto, de los presentes estatutos, de las ordenanzas municipales y del planeamiento.
6. Promover la convivencia social de los miembros de la entidad dirimiendo las diferencias que pudieran surgir entre ellos/as con relación al uso y disfrute de los elementos propios y comunes.
7. Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los/as miembros de la entidad o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones contraídas.
8. Actuar en coordinación con las estipulaciones marcadas por los ayuntamientos implicados y por el Cabildo de Tenerife en base a garantizar los intereses públicos.
9. Solicitar subvenciones cuyo objetivo sea la mejora del espacio industrial.
10. Cualquier otra finalidad que se acuerde por la Asamblea General siempre dentro de los ámbitos competenciales de la presente entidad urbanística de conservación y en cumplimiento de la legislación existente.

Artículo 5º. - Duración:

La duración de esta Entidad será a partir de la inscripción de estos Estatutos en el correspondiente Registro de Entidades Colaboradoras y tendrá duración indefinida, salvo que se acuerde su disolución por acuerdo de la Asamblea General.

CAPÍTULO II

De los miembros de la entidad

Artículo 6º. - Miembros:





N. Expediente 7140/2022

Son miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, todas aquellas personas físicas y jurídicas de naturaleza pública o privada que sean propietarias de parcelas conforme el registro de la propiedad y/o el catastro, y se encuentren en el ámbito definido en el artículo 3 de estos Estatutos.

Como administraciones actuantes, y como miembros de naturaleza constitutiva, lo serán los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar, así como el Cabildo de Tenerife como impulsor de la creación de la entidad urbanística de conservación, con el número de representantes que se determinen. Sin perjuicio de su representación correspondiente como titulares de las parcelas de las que pudieran ser propietarios.

En cuanto a la participación de los miembros, con carácter general, se hacen las siguientes aclaraciones:

a) En los casos de cotitulares de una finca/parcela con una misma referencia catastral única habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de las facultades como miembro de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de dicha condición.

b) Si los titulares de las fincas/parcelas son personas jurídicas, empresas, entidades, ya sean públicas o privadas, o administraciones u organismos públicos se designará una persona como representante de la misma ante la Entidad (igualmente tendrán representación los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar, o el Cabildo de Tenerife, si fueran titulares de terrenos del polígono).

c) En el caso de existir regímenes de propiedad horizontal con la existencia o no de una Comunidad de propietarios, serán miembros de la entidad urbanística de conservación, cada uno de los propietarios de la finca/parcela/bien inmueble con referencia catastral.

d) En cualquier caso, cualquiera de los miembros de la entidad, podrá delegar su voto a otro miembro, o bien delegarlo al Presidente de la Comunidad de Propietarios (si la hubiera) o bien, si existiera, al representante de una asociación legalmente constituida que tuviera intereses y relacionada con el ámbito territorial del Polígono del Valle de Güímar, o a un representante legal debidamente constituido como pudiera ser abogado o asesoría. Todo ello con el correspondiente documento válido y fehaciente en derecho, supervisado por el/la Gerente de la entidad.

Artículo 7º.- Transmisión por cualquier título:

La transmisión de la titularidad de la propiedad de fincas/parcelas llevará consigo la subrogación automática en los derechos y obligaciones del enajenante, entre ellas la obligación del pago de la cuota que corresponda, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión. Asimismo, en base al principio de buena fe y diligencia debida, todo propietario, en caso de transmisión, tiene la obligación de comunicar e informar al nuevo adquirente la existencia de la presente EUC así como, entre otras obligaciones, el importe de la cuota correspondiente.

A este efecto, en el título de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la urbanización, con expresa aceptación de los mismos por el adquirente. No obstante, la ausencia de esta cláusula no eximirá del cumplimiento de las obligaciones previstas en el primer párrafo.

Tanto los asociados iniciales de la Entidad como los incorporados con posterioridad a ella tendrán los mismos derechos y obligaciones.

El propietario saliente deberá comunicar a la EUC, de manera fehaciente, dentro del mes de la extinción, la transmisión de la titularidad, principalmente en aras a no devengar las cuotas que venían recaudándose. Los adquirentes de parcelas, dentro del mes de su adquisición, quedan obligados de comunicar a la EUC su condición de nuevos propietarios mediante el acompañamiento de la escritura pública acreditativa de dicha adquisición. El incumplimiento de esta obligación, permitirá igualmente a la EUC exigir el abono de las cuotas que correspondan a partir de la adquisición de la propiedad, así como su reclamación en vía





ejecutiva a través de los ayuntamientos.

En todo caso, de conformidad con la legislación urbanística vigente, la responsabilidad de los propietarios frente a la Entidad de Conservación tendrá carácter real, respondiendo por ello las fincas de las que sean titulares en cada momento de las obligaciones asumidas por aquéllos ante la Entidad.

Artículo 8º.- Derechos:

- a).- El uso y disfrute de los servicios y pertenencias comunes de acuerdo con su naturaleza y las normas y ordenanzas que regulen el ejercicio de estos derechos, cuando las hubiere.
 - b).- Ser elector y elegible para los cargos de los distintos órganos de la Entidad de Conservación.
 - c).- Asistir a las reuniones de la Asamblea General, e intervenir en la adopción de acuerdos con voz y el voto proporcional al coeficiente de participación económica asignado a las parcelas respectivas.
- Para el ejercicio del derecho al voto, los propietarios deben estar al corriente de pago de las cuotas vencidas, que tendrán derecho a voz pero no al voto. Están exceptuados los casos en que las hayan impugnado y hayan garantizado el pago, o bien, las hayan consignado notarialmente o judicialmente.
- d).- Solicitar la intervención de los órganos de la Entidad de Conservación para dirimir las diferencias que pudieran surgir con otros propietarios de la urbanización.
 - e).- Obtener copia y certificaciones acreditativas de los acuerdos sociales, consultar los archivos y registro de la Entidad y cuanta información requieran de la misma y de sus órganos.
 - f).- Presentar propuestas y sugerencias.
 - g).- Ser notificados electrónicamente de los acuerdos adoptados por los órganos de Gobierno y administración, así como notificarles electrónicamente de cuantas actividades afecten a la Entidad, y de cualquier asunto que les concierne en relación a sus intereses.
 - h).- Ser atendidos por la/el Gerente de la EUC para consultarle y asesorarse de cuantos asuntos le afecten como miembros de la presente EUC y en relación al Polígono donde se encuentran. Los miembros de la entidad no tendrán asesoramiento técnico-jurídico de los asuntos e intereses privados que nada tengan que ver con el objeto y fines de esta EUC.
 - i) Ejercer cualquier derecho derivado de los presentes Estatutos y disposiciones legales aplicables.

Artículo 9º.- Obligaciones:

- a).- 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.
- b).- Abonar, dentro de los plazos establecidos, las cuotas establecidas proporcionalmente en los presentes estatutos, o bien, las establecidas por la Asamblea General, en caso de modificación. Asimismo, están obligados, en los mismos términos, al abono de las derramas que con carácter ordinario o extraordinario se establezcan por la Asamblea General. La obligación de contribuir a los gastos establecidos por la EUC 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, sin alquilar, o ocupados ilegalmente, unas y otros, aun tratándose de causas de fuerza mayor, a todos los propietarios de las parcelas. 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.

- c).- Comunicar a la entidad las transmisiones realizadas por los propietarios en los términos establecidos en el artículo 7 de los presentes estatutos.
- d).- Comunicar cualquier tipo de modificación que afecte a las parcelas/solares/inmuebles de su titularidad, como pudiera ser la división horizontal de una parcela, la construcción de una nave industrial, la segregación de una finca o cualquier de las parcelas, que pudiera afectar a la superficie contable a los efectos del cómputo de la cuota establecida. Deberá comunicarse a la entidad en el plazo de un mes. El incumplimiento de dicha obligación, no será una condición para la regularización y exigencia de las cuotas que deberán de abonarse a la entidad.
- e).- Proporcionar a la entidad urbanística el correo electrónico correspondiente como medio de notificación oficial, así como cualquier cambio que pudiera existir, a los efectos de mantener actualizados los datos de contacto. Además de tener actualizados los domicilios, a efectos de la entidad, de cada uno de los propietarios (en su defecto, se considerará, el de la propiedad existente en el ámbito de la Entidad).
- f).- Proporcionar y facilitar a la entidad toda aquella documentación que contenga información y datos registrales y catastrales que pudieran ser necesarios para la correcta gestión de esta entidad urbanística de conservación. En caso de no presentar la documentación solicitada o bien, se considere que existen obstáculos en relación a facilitar dicha información, la cuestión será resuelta en la Asamblea General.
- g).- Mantener en buen estado de conservación las fincas privativas, resarciendo cualquier daño que ocasionen en las obras e instalaciones conservadas por la Entidad.
- h).- Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General y la Junta General, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- i).- Facilitar el acceso a las fincas privativas, previa comunicación al propietario, 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 produjeran.
- j).- Cumplir con todas las obligaciones que se deriven de la aplicación y eficacia de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales que sean de aplicación

Artículo 10º.- De los miembros de naturaleza constitutiva: Cabildo de Tenerife, Arafo, Candelaria y Güímar:

- 1.- El Cabildo de Tenerife y los Ayuntamientos actuantes de Arafo, Candelaria y Güímar ejercerán las funciones determinadas en los presentes estatutos, así como todas aquellas 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.
- 3.- Facilitarán la comunicación y gestión de la Entidad Urbanística de Conservación, a través de su representante, con las administraciones intervinientes.
- 4.- En caso de discrepancias entre los propietarios y los ayuntamientos, en lo que se refiere a asuntos de competencia de la Entidad Urbanística de Conservación, el Cabildo de Tenerife tendrá la obligación de dirimir entre ambos para que se llegue a un acuerdo con el máximo decoro y respeto. De no ser así, será el Cabildo el que tomará la decisión más ajustada a derecho atendiendo a razones de interés general.





CAPÍTULO III

Financiación de la Entidad Urbanística de Conservación:

Artículo 11º.- Financiación pública-privada:

De conformidad con el artículo 266.4.c) de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

La Entidad Urbanística de Conservación "EUC Polígono Valle Güímar" se financiará por el Cabildo de Tenerife, por los Ayuntamientos y por las cuotas de los propietarios de las parcelas/solares/inmuebles situados en el ámbito territorial definido del Polígono Industrial Valle de Güímar y del listado de propietarios identificados al momento de la aprobación de los presentes estatutos.

La financiación se calculará en función del importe que se pretenda recaudar para la conservación y mantenimiento del polígono industrial por acuerdo de la Asamblea General, siendo la siguiente participación:

- Cabildo de Tenerife y Ayuntamientos 55%
- Cuotas de los propietarios 45%

En ningún caso el porcentaje de participación económica del Cabildo de Tenerife y de los ayuntamientos podrá ser superior al 55% del total de la previsión de ingresos de la entidad, estableciéndose éste como un máximo.

En cualquier caso, la Asamblea General, podrá modificar el porcentaje de participación en la financiación, minorando el de las administraciones públicas intervinientes y aumentando el de los propietarios, que repercutirá también de forma proporcional en el grado de participación de los representantes del Cabildo en los órganos de gobierno, así como en la cuota de participación del voto en la toma de decisiones.

Artículo 12º.- Participación del Cabildo de Tenerife:

El Cabildo y los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar aportarán cada año el 55% del importe total que se pretenda recaudar anualmente por la Entidad de Conservación,

correspondiendo un 45% el importe recaudado por cuotas de participación de los propietarios. En ningún caso, el importe a consignar por el Cabildo y los ayuntamientos podrá ser superior al importe consignado el primer año de la creación de la EUC, que tendrá en todo caso y para todos los años, el carácter de máximo.

Este mismo porcentaje de participación será tenido en cuenta en la representación del Cabildo de Tenerife y los ayuntamientos en los órganos de gobierno, así como en la cuota de participación del voto en la toma de decisiones que será proporcional a su aportación económica. En cualquier caso, el sentido de la votación de la Corporación Insular se realizará siempre en aras al interés público y si fuera necesario, se contará con el correspondiente asesoramiento técnico-jurídico.

Cualquier toma de decisión por los órganos de gobierno de la Entidad Urbanística de Conservación, que afecte a la consignación económica del Cabildo de Tenerife o de los Ayuntamientos implicados, ya sea respecto a la forma de financiación, a una modificación al alza o a la baja de su importe, porcentaje o cualquier tipo de decisión que afecte a la carga presupuestaria de la Corporación Insular, u otro tipo, deberá contar en todo caso con el voto favorable unánime de todos los representantes designados por el Cabildo de Tenerife o por las Administraciones municipales.

La aportación económica el primer año de constitución, que será, para todas las anualidades, siempre un máximo que no podrá superarse, por parte del Cabildo de Tenerife, para el año 2026 será la siguiente:

- DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 €) como subvención nominativa por





N. Expediente 7140/2022

Resolución del Consejero con competencias en industria con cargo a los presupuestos del Cabildo de Tenerife del 2026.

- DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00 €) aportación por la Asociación Mixta Polígono de Güímar (en disolución), conforme compromisos adquiridos.

Sin perjuicio de los acuerdos económicos que realicen las administraciones públicas referidas, y siempre en cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, para los años sucesivos a la constitución de la entidad, las administraciones públicas intervinientes, aportarán ese 55% de financiación establecidos en los presentes estatutos que, por agilidad y celeridad procedimental se hará a través de una única administración, que será el Cabildo de Tenerife, dentro de los tres primeros meses de cada año natural, previa memoria económica presentada por la Entidad Urbanística de Conservación.

Si la aportación económica en concepto de cuotas de los propietarios se minora, de forma proporcional se minorará la aportación económica del Cabildo y de los Ayuntamientos, con la finalidad de que se mantenga un 55% por aportación económica del Cabildo de Tenerife y de los Ayuntamientos y un 45% del resto de cuotas de los propietarios. Se podrá modificar dicho porcentaje por la Asamblea General.

Artículo 13º.- Participación de los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar:

Los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar, mientras exista la Entidad Urbanística de Conservación, cederán gratuitamente el uso de las oficinas ubicadas en el Edificio Tastusa, en el municipio de Arafo, sin que le corresponda a estas corporaciones locales abonar los gastos corrientes como teléfono, internet, agua, luz y similares, que irán a cargo de la Entidad Urbanística de Conservación.

Estos ayuntamientos abonarán las cuotas que les correspondan como propietarios de las parcelas que tengan titularidad como cualquier otro propietario, y en consecuencia le corresponderá el voto en su proporción económica.

Su participación como representantes municipales en los órganos de gobierno designados de forma directa por los presentes estatutos, tendrán derecho a voz y a voto. Teniendo en cuenta que el voto va ligado a la aportación económica por la cual se financia a la entidad. Las obligaciones y la prestación de servicios por las entidades locales se recogen en la tabla incorporada en el artículo 4 de los presentes estatutos.

Artículo 14º.- Cuotas de participación:

1.- Para determinar los derechos y obligaciones de los propietarios, cada titular de parcela/finca/inmueble identificada por la referencia catastral establecida, tendrá una cuota de participación conforme al cálculo establecido en los presentes estatutos.

2.- La cuota determinará, por un lado, el importe mensual a satisfacer por cada propietario a la entidad urbanística de conservación y, por otro lado, el grado porcentual de participación de cada propietario en los órganos de representación de la entidad en el momento de la votación.

3.- El cálculo de la cuota de participación se ha ideado buscando una fórmula justa y equilibrada en función de la fisionomía y especialidad de este polígono, atendiendo a cada referencia catastral, conforme a los datos existentes en el Catastro como documento oficial. Asimismo, se ha tenido en cuenta la superficie total en metros cuadrados (m2) que posee cada titular, conforme a la referencia catastral, ya esté construido, se encuentre en una propiedad con división horizontal o sin construir, denominándose a la misma "superficie contable".

4.- La recaudación de las cuotas de participación tendrán naturaleza finalista, es decir, se destinarán exclusivamente a los gastos de conservación y mantenimiento del ámbito territorial definido en el plano adjunto del Polígono Industrial Valle de Güímar, así como para





los gastos estructurales y de personal propios de la Entidad Urbanística de Conservación.

5.- En todo caso, deberá determinarse el coste total de los gastos de conservación y mantenimiento del área industrial, en aras a determinar el importe a recaudar y en consecuencia el ajuste de la cuota de cada propietario, todo ello según se determine por la Asamblea General.

Artículo 15ª.- Cálculo de la cuota de participación:

El cálculo de la cuota se determinará por los metros cuadrados que tiene cada propietario según su referencia catastral a efectos de lo establecido en el Catastro, denominándose a la misma como “superficie contable”.

En primer lugar, se debe determinar la superficie contable, que será la base de cálculo, conforme la siguiente tabla:

| Tipo de bien | Superficie contable |
|---|--|
| Referencia catastral correspondiente a una parcela sin construir y sin división horizontal. | Superficie de la parcela según el catastro. |
| Referencia catastral correspondiente a una parcela construida sin división horizontal. | La mayor ente las superficies entre la superficie de la parcela y la superficie construida según el catastro |
| Referencias catastrales que forman parte de una parcela construida y con división horizontal. | Superficie construida según el catastro. |

La relación de referencias catastrales con sus superficies y propietarios debe mantenerse actualizada por la EUC, a través de la Gerencia, con la información proporcionada por los propietarios, para una correcta gestión de los cobros.

En cuanto a la cuota anual, sin perjuicio que la Asamblea General establezca otro tipo de fórmula, a devengar por cada propietario de una referencia catastral se calcula al aplicar un precio por cada m2 organizados en tramos, usando la siguiente fórmula:





$$\text{CuotaRef} = \sum_{i=1}^7 \text{Sup}_{\text{Tramo } i} * \text{Precio}_{\text{Tramo } i}$$

Dónde:

Cuota Ref = Cuota anual a abonar por la referencia catastral

PrecioTramo i = €/m2 del tramo i.

SupTramo i = Superficie de la parcela dentro del tramo i.

| Tramo | Superficie | €/m2 |
|-------|--------------------|------|
| 1 | 0 < Sup <= 2000 | 0,38 |
| 2 | 2000 < Sup <= 4000 | 0,35 |
| 3 | 4000 < Sup <= 6000 | 0,25 |
| 4 | 6000 < Sup <= 8000 | 0,20 |

| | | |
|---|----------------------|------|
| 5 | 8000 < Sup <= 10000 | 0,15 |
| 6 | 10000 < Sup <= 12000 | 0,10 |
| 7 | 12000 < Sup | 0,05 |

En los presentes Estatutos se han establecido unos importes económicos en aras a recaudar aproximadamente TRESCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (350.000,00 €), sin perjuicio de que por la Asamblea General pueda modificarse el precio del metro cuadrado, así como la fórmula de recaudación de cuotas.

Esta cuota servirá de porcentaje para precisar la participación de cada propietario en los derechos y obligaciones comunes de la entidad de conservación, por un lado, la financiación que debe aportar, así como el valor de porcentaje del voto en los órganos de gobierno y representación. Dichos cálculos deberán ser establecidos y supervisados de forma objetiva por la Gerencia de la entidad y ser accesible dicha información a los miembros.

Artículo 16ª.- Exacción de cuotas:

Las cuotas que deban abonar los propietarios para atender los gastos comunes se recaudarán en el plazo que se fije por los órganos rectores de la Entidad y tienen el carácter de obligatorias para todos aquellos que sean titulares de los terrenos ubicados en el ámbito espacial de la EUC.

En caso de morosidad, la EUC podrá solicitar a los ayuntamientos correspondientes, o bien, directamente al Consorcio de Tributos (siempre que exista y se mantenga el convenio para ello con los ayuntamientos implicados) la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios, en los términos previstos en el 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, y en los mismos términos que establezca el Consorcio de Tributos para los ayuntamientos, sin necesidad de establecer un nuevo





convenio, ya que se actúa como una obligación del Ayuntamiento.

La recaudación en vía de apremio será abonada por el Consorcio de Tributos directamente a la entidad por el importe que se debió abonar en vía voluntaria, sin que se le abone el recargo ni intereses.

Capítulo IV

Constitución de la E.U.C.

Artículo 17º.- Administración competente para la constitución y puesta en funcionamiento:

En cuanto al impulso, coordinación y puesta en funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación (EUC), visto que el ámbito espacial de la misma ocupa terrenos en tres municipios, Arafo, Candelaria y Güímar, teniendo un carácter supramunicipal, así como su calificación por el Plan Insular de Tenerife de carácter insular, le corresponderá al Cabildo de Tenerife. La coordinación e impulso de la constitución y la organización de las reuniones con los propietarios, se realizará por el Cabildo de Tenerife. Una vez creada la entidad, se nombrará a una Gerencia por el órgano competente y en los términos de la legislación vigente en cada momento, cuyas retribuciones serán abonadas con cargo al presupuesto.

Artículo 18.- Acto de constitución:

Una vez aprobados definitivamente los Estatutos por los Plenos de los tres Ayuntamientos y por el órgano competente del Cabildo de Tenerife y publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, expresando, si las hubiera, las modificaciones realizadas a consecuencia del trámite de información pública, las Administraciones actuantes o, en su caso, la facultada por las mismas para este trámite procederá a realizar la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras adscrito a la consejería correspondiente del Gobierno de Canarias.

La Administración facultada expresamente procederá a elevar en escritura pública la siguiente documentación para proceder a la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas:

1. Certificado del acuerdo del Cabildo de Tenerife y Certificado de cada uno de los acuerdos de cada Ayuntamiento en el que se aprueban definitivamente los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación. Asimismo indicar la designación de el/la Gerente de la entidad.
2. Plano del ámbito espacial de la EUC.
3. Relación de propietarios con indicación de las referencias catastrales.
4. Acta de la Asamblea General constitutiva de la entidad.
5. Así como cualquier otro documento necesario para la inscripción.

La Asamblea General constitutiva, por ser la primera, será convocada por el Cabildo de Tenerife o por el Ayuntamiento designado, por medios electrónicos a todos los propietarios, conforme a los correos electrónicos proporcionados. Esta notificación se realizará con los días suficientes de antelación a la fecha en que haya de celebrarse la reunión.

Una vez puesta en funcionamiento, las convocatorias se realizarán por correo electrónico por la Entidad Urbanística de Conservación.

Esta primera Asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella propietarios que representen, al menos, el 50% de las cuotas de participación (en proporción a su contribución económica). En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después que la primera, será válida la constitución, cualquiera que sea el número de miembros.

En la Asamblea Constitutiva actuarán como Presidente/a y Vicepresidente/a dos propietarios/as con las cuotas de mayor participación económica que estuvieran presentes, un representante de cada administración municipal, y dos representantes de la administración insular. La persona designada por el Cabildo de Tenerife acudirá a la misma





encargándose de las funciones correspondientes al Secretario/a, encargándose de todos los trámites administrativos de la constitución y de levantar acta.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación (calculándose en proporción a su aportación económica). En caso de discrepancia el Cabildo de Tenerife tendrá el voto de calidad.

En esta Asamblea constitutiva se procederá a lo siguiente:

- Ratificación de los estatutos aprobados por el Cabildo de Tenerife.
- Iniciación del procedimiento para la designación de el/la Gerente que le corresponderá a la Junta Directiva de la entidad.

Hasta el nombramiento de la/el Gerente, de sus funciones se encargará la persona designada por el Cabildo de Tenerife mencionada anteriormente y actuará como secretario y levantará el acta de la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión; y que constará en el Libro de Actas que habrá de llevar el/la Gerente de la Entidad. Dicha acta deberá estar firmada por el Presidente y el/a Gerente (actuando como secretario/a) en la sesión constitutiva, y por todos los socios que hayan asistido a la misma. Asimismo, será el/la Gerente el encargado de realizar los trámites administrativos de constitución previstos en el presente artículo, así como aquellos otros inherentes al mismo.

CAPÍTULO V

Del Gobierno de la Entidad

Artículo 19º.- Órganos de Gobierno:

1.- Los órganos de gobierno de la Entidad Urbanística de Conservación son:

- a) La Asamblea General.
- b) La Junta Directiva.

2.- La Asamblea General es el órgano supremo de la Entidad y está constituida por la totalidad de sus miembros.

3.- La Junta Directiva es el órgano ejecutivo de la Entidad y está constituida por:

- El/La Presidente/a (propietario de parcelas del ámbito espacial de la entidad), que tendrá voz y voto. Teniendo voto de calidad en caso de empate.
- El/La Vicepresidente/a (propietario de parcelas del ámbito espacial de la entidad), que tendrá voz y voto.
- Un Vocal (propietario de parcelas del ámbito espacial de la entidad), que tendrá voz y voto.
- El/La Gerente con voz pero sin voto (sin que ostente la titularidad de ninguna propiedad del ámbito espacial de la EUC)
- El Secretario con voz pero sin voto (sin que ostente la titularidad de ninguna propiedad del ámbito espacial de la EUC)
- El Tesorero con voz pero sin voto (sin que ostente la titularidad de ninguna propiedad del ámbito espacial de la EUC)
- Tres representantes por el Cabildo de Tenerife, que tendrán voz y voto.
- Tres representantes municipales, uno por cada Ayuntamiento, que tendrán voz y voto.

La composición de la Junta Directiva podrá ampliarse o minorarse por decisión de la Asamblea General, estableciendo la participación de las administraciones públicas en la misma proporción a su aportación económica a la entidad, sin perjuicio que, en todo caso, siempre haya un mínimo de un representante por cada administración pública.

La Junta Directiva, a petición de la misma, podrá permitir la asistencia de cualquier miembro de la entidad que considere relevante, como a cualquier persona para la asistencia técnica jurídica





N. Expediente 7140/2022

o bien, cualquier persona o representante que, por mayoría simple, consideren necesaria su intervención, con voz pero sin voto.

Artículo 20º.- La Asamblea General:

1.- Constitución y convocatoria:

- a) Las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias quedarán válidamente constituidas en primera convocatoria cuando concurren presentes o debidamente representados, titulares que lo sean, al menos, del 50% de la superficie contable total (indicador a efectos de las aportaciones económicas a la entidad) del ámbito territorial de la Entidad. En segunda convocatoria, será válida cualquiera que sea la representación presente.
- b) Las convocatorias de la Asamblea General se realizarán a través del correo electrónico proporcionado con una anticipación no inferior a 15 días naturales y a ellas habrá de adjuntarse el orden del día previsto. Dicha convocatoria habrá de prever y fijar la fecha de la segunda convocatoria, la cual no podrá ser antes de media hora después de la prevista para la primera.

2.- Sesiones ordinarias y extraordinarias:

- a) La Asamblea General se reunirá telemática (con exigencia obligatoria de cámara web), presencial o de forma mixta en la sede de la entidad, en sesión ordinaria como mínimo una vez cada año, previa convocatoria cursada por el Presidente, a través del Gerente de la entidad que actuará como Secretario.

- b) Podrán celebrarse tantas sesiones extraordinarias como acuerde la Junta Directiva por mayoría simple de sus miembros.

También podrán solicitar sesión extraordinaria los miembros de la Entidad siempre que la solicitud cumpla los siguientes requisitos:

- Escrito razonado suscrito por una cuarta parte de los miembros (a tener en cuenta el porcentaje en función de la superficie contable que posee cada miembro) de la Entidad. Y ello porque cada cuota se identificará con un porcentaje de participación en la entidad.
- Inclusión del orden del día.
- Anticipación mínima de 15 días a la fecha propuesta.

3.- Adopción de acuerdos:

Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán siempre por mayoría de los votos de los miembros presentes o debidamente representados. En las votaciones, el valor de las mismas, irá siempre en función de la aportación económica que se realice a la entidad.

Teniendo en cuenta que el voto de cada miembro tendrá un valor porcentual en proporción a la cuota económica a satisfacer a la entidad. El Cabildo de Tenerife y los Ayuntamientos participará en las votaciones cuyo voto tendrá el porcentaje correspondiente en función a su aportación económica. El cálculo del mismo y su control, se llevará a cabo por la Gerencia. En caso de empate el voto del Presidente resolverá la discrepancia.

No podrá tomarse ningún tipo de acuerdo que afecte a los servicios públicos municipales o insulares así como a la financiación económica de los Ayuntamientos y del Cabildo, incluso teniendo la mayoría o unanimidad de los votos, siempre y cuando no cuente con autorización favorable de las administraciones intervinientes.

El valor del voto tendrá un régimen proporcional a la aportación económica que se realice a la entidad conforme la superficie contable. Cada propietario tendrá un porcentaje igual al que le corresponda en el coeficiente de participación, en los gastos de mantenimiento, conservación y comunes en general, asignado a su parcela y conforme a su cuota económica.

Es decir, el voto tendrá el peso que corresponda en función de la aportación económica, en función de su cuota a la Entidad Urbanística. El/La Gerente de la entidad establecerá la fórmula correspondiente y deberá de controlar y supervisar estos cálculos, así como ser transparente de todos los datos con la finalidad de esclarecer la proporción del voto de cada





uno de los miembros de la entidad.

Cada propietario podrá delegar sus votos en cualquier persona/entidad/empresa/asociación, siempre que se haga mediante documento fehaciente y válido en derecho, con la supervisión del Gerente de la entidad. Se mostrará este documento a cualquier miembro de la entidad que lo solicite.

4.- Funciones:

1. Modificación de los estatutos, sin perjuicio de la necesidad del voto favorable de los representantes de los Ayuntamientos de Arafo, Candelaria y Güímar y del Cabildo Insular de Tenerife, cuando proceda. Y en su caso, proceder a la aprobación de la modificación por el órgano competente del Cabildo de Tenerife, previa fase de información pública.
2. Elección, nombramiento y cese de los miembros de la Junta Directiva.
3. Aprobación y modificación, así como el establecimiento de otra fórmula de recaudación de cuotas de las aportaciones económicas con las que deban de contribuir los miembros de la EUC. Sin que puedan tomarse acuerdos en relación a las aportaciones de carácter municipal e insular, ni a la financiación económica de los ayuntamientos ni del Cabildo de Tenerife, ya que deberán contar con la autorización de estas administraciones.
4. Aprobación anual de los presupuestos de gastos e inversiones, ordinarios y extraordinarios, así como los servicios a contratar en el próximo ejercicio, o bien modificación de los existentes. En el caso de que afecten a competencias municipales o insulares, se necesitará en todo caso, la conformidad de las Administraciones implicadas.
5. Aprobación de la Memoria anual y de las cuentas.
6. Propuesta de disolución de la EUC.
7. Aprobación de normativa interna para el buen gobierno y decoro de la entidad.

Artículo 21º.- La Junta Directiva:

1.- Elección de sus miembros:

La elección de la Junta Directiva, a excepción de los representantes de las administraciones, se realizará por la Asamblea General por medio de voto directo y secreto de todos y cada uno de sus miembros.

El período de mandato será de dos años con la renovación de la totalidad de sus miembros, los cuales podrán ser candidatos a la reelección.

Todos los cargos serán honoríficos y gratuitos, salvo el de la gerencia, que será retribuido como personal propio de la EUC por el salario que se determine, sin derecho a dietas por asistencia a las sesiones que se convoquen.

Por el carácter condicionante de los nombramientos, las personas designadas cesarán en sus puestos en el momento que no sean titulares de los terrenos que constituyan el ámbito espacial de la EUC.

2.- Régimen de sesiones:

La Junta Directiva se reunirá telemática (con exigencia obligatoria de cámara web), presencial o de forma mixta en la sede de la entidad, como mínimo, una vez cada tres meses, además de las veces que lo estime oportuno su Presidente, ya por iniciativa propia, o por requerimiento de dos de sus miembros.

En quorum de constitución será por la asistencia de un mínimo de la mitad más uno de sus miembros. La asistencia a sus sesiones es obligatoria para todos sus miembros. De no acudir a las sesiones tres veces en un año, o bien dos veces sucesivas, podrá ser sustituido por algún vocal nombrado en reserva de forma automática, sin que sea necesaria la convocatoria de Asamblea General. Se pondrá en conocimiento de ello en la siguiente Asamblea General que se celebre para su ratificación o bien nueva elección del puesto.

3.-Funciones (previa elaboración de la Gerencia):

- Convocar las sesiones de las Asambleas Generales.
- Proponer a la Asamblea General los programas de actuación y presupuestos





necesarios.

- Redactar los balances de la Entidad.
 - Ejecutar, gestionar, desarrollar y organizar los acuerdos adoptados por la asamblea General.
 - Nombrar la Gerencia y contratar todos aquellos servicios que sean necesarios para el cumplimiento de las funciones propias de la entidad, tanto de funcionamiento interno, pudiendo contratar personal en plantilla o bien personal externo, como de la prestación de los servicios de mantenimiento y conservación. La contratación de personal en plantilla autorización favorable de las administraciones intervinientes.
 - Ejercer las acciones legales convenientes en defensa de la Entidad, previa aprobación de la Asamblea General.
 - Instar al Ayuntamiento que corresponda para que a su vez, inste al Consorcio de Tributos, para que proceda al cobro de las cuotas por la vía de apremio, cuando corresponda.
 - Vigilar y controlar el desarrollo de las actuaciones que se realicen en el ámbito de la Entidad.
 - Denunciar los defectos que se observen en la prestación de servicios y realización de obras.
 - Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que fueren aplicables.
 - Acordar la solicitud de cualquier tipo de subvención a cualquier tipo de Administración Pública a través de la persona que ocupe el cargo de Gerente, previa autorización.
 - Velar por el correcto funcionamiento de la Entidad y la prestación de los servicios.
 - Solicitar o presentar, en su caso, en los Ayuntamientos las comunicaciones, autorizaciones y/o licencias que sean necesarias para la ejecución de las actuaciones que lo requieran en aplicación de la normativa.
 - Interpretar los Estatutos en caso de duda, sin perjuicio de las facultades propias de las administraciones intervinientes.
 - Delegar en la Gerencia aquellas funciones propias de la Junta General que considere conveniente con el fin de agilizar el funcionamiento interno de la entidad.
 - Cualquier otra función que le haya sido encomendada 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.

Artículo 22º.- Funciones propias del Presidente y del Vicepresidente:

- a) Ostentar la legal representación de la Entidad Urbanística de Conservación ante las Autoridades, Tribunales, Administración y Organismos Públicos e Instituciones y Entidades Privadas.
- b) Convocar la Asamblea General y la Junta Directiva, presidiendo sus sesiones, a través del secretario. Asimismo, dirigir las deliberaciones, dirimir los empates con su voto de calidad y levantar las sesiones.
- c) Suscribir los compromisos que conjuntamente con los Ayuntamientos o el Cabildo se tomen en orden a las finalidades de la Entidad.
- d) La jefatura del personal contratado o adscrito, en su caso
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o la Junta Directiva.

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 23º.- El/La Gerente, el/la Secretario/a y el/la Tesorero/a:

A) El/La Gerente:

1.- La selección de la Gerencia se realizará por la Junta General basándose en los principios de mérito, capacidad, concurrencia y publicidad, con el fin de que se elabore un procedimiento de selección ágil y eficaz para designar una persona profesionalmente cualificada y con titulación universitaria. Tiene el deber de ejecutar los acuerdos tomados por los órganos de gobierno de la entidad y velar por su cumplimiento. Tiene el deber del seguimiento, control y supervisión de todos los servicios contratados por la entidad con la finalidad de conservar y mantener el polígono.

2.- El cargo de Gerente será retribuido en la cuantía que se determine en los presupuestos de la Entidad determinado por la Junta Directiva. El/La Gerente desempeñará el cargo con dedicación exclusiva para la Entidad, siendo incompatible con cualquier otro tipo de profesión o actividad. Asimismo, deberá de ser una persona imparcial sin conflicto de intereses, por lo que no podrá ser propietario de terrenos/parcelas que pertenezcan al ámbito espacial de la entidad, y por consiguiente, no se le devengará cuota de participación alguna.

3.- El/La 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.- Son funciones de el/la Gerente las siguientes.

- a) Organizar y dirigir la oficina y personal de la entidad.
- b) Coordinación y seguimiento de los servicios contratados.
- c) Ejecutar los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General
- d) Elaborar una Memoria Anual, que rendirá ante el Consejo Rector y La Asamblea General
- e) Adoptar todas las determinaciones necesarias para el mejor funcionamiento de la entidad, cuya competencia no esté reservada a otro órgano.

f) Los aspectos económicos, jurídicos y administrativos de la preparación y organización de conferencias, reuniones, exposiciones, congresos...

g) Mantener actualizadas las cuantías económicas de las cuotas, así como realizar los cálculos numéricos y económicos correspondientes para determinar el porcentaje de cada miembro de la entidad de su cuota de participación en función de la titularidad de sus terrenos. Asimismo, proporcionar la información a todos los miembros en relación al porcentaje de participación de las cuotas.

h) Mantener una línea de comunicación e información con todos los miembros de la entidad.

B) El/La Secretario/a:

1.- Las funciones de el/la Secretario/a serán las siguientes:

- a) Redactar las actas de la Asamblea General y de la Junta Directiva, de las cuales dará fe y firmará conjuntamente con el Presidente, previa supervisión del Gerente.
- b) Custodiar los libros y documentos de la Entidad que sean físicos, así como de los ficheros informáticos en los que se vuelca la información de la entidad.
- c) Certificar los acuerdos y cualquier documento que se le requiera.
- d) Notificar mediante correo electrónico las convocatorias a los miembros de la entidad, así como el resto de notificaciones electrónicas que procedan, así como cualquier otra correspondencia.
- e) Cualquier otra función que, dentro de sus competencias, le encomiende la asamblea General, la Junta Directiva o el Presidente.





C) El/La Tesorero/a:

- a) Firma de recibos así como la autorización en las cuentas de la entidad, junto con el Presidente y el Vicepresidente, y llevar el control de las cuentas de la entidad.
- b) Así como cualquier otra función correspondiente a la tesorería que le sea delegada por los órganos de la entidad.

Artículo 24º.- Personal de apoyo administrativo:

Una vez creada la Entidad, la Gerencia podrá solicitar la contratación de un personal de apoyo administrativo, con el voto favorable de la Junta General. En todo caso, cualquier contratación de personal de plantilla de la Entidad, deberá de solicitarse autorización al Cabildo de Tenerife o en su caso, a los Ayuntamientos, a través de sus representantes. Todo ello sin perjuicio de que en la Asamblea General se tome otro tipo de decisión al respecto.

CAPÍTULO VI

Régimen económico.

1.-La Entidad se financiará, conforme lo establecido en el Capítulo III de los presentes estatutos, por los siguientes ingresos:

- a) Las cuotas de toda índole de los miembros, cuya cuantía y periodicidad podrá variar la Asamblea General.
- b) De las aportaciones anuales del Cabildo de Tenerife y de los Ayuntamientos en los términos previstos en el artículo 12.
- c) Otras aportaciones como subvenciones, auxilios, donativos y otros ingresos.

2.- Si durante el ejercicio surgiera una necesidad imprevista que exigiere un gasto extraordinario, será preciso acuerdo de la Asamblea especialmente convocada a este objeto.

Artículo 26º.- Presupuesto:

- 1.- Se redactará y aprobará anualmente presupuesto un ordinario.
- 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, así como la participación del Cabildo de Tenerife y la previsión de las cuotas de los miembros.
- 3.- Su partida de gastos será constituida por los ordinarios y generales de funcionamiento de la entidad (gastos de personal, mobiliario, asesoría, teléfono, ordenador, material de oficina, mobiliario...); y los gastos de prestación de servicios y de ejecución de actuaciones para la consecución de los fines de conservación de esta Entidad.

Artículo 27º.- Recaudación:

- 1.- En defecto de acuerdo expreso, las cuotas 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 voluntario, atendiendo por analogía a la normativa de haciendas locales de régimen local, las cuotas podrán exigirse al propietario moroso por la recaudación municipal, por la vía de apremio, derivando su recaudación al Consorcio de Tributos conforme al convenio que tenga establecido el Ayuntamiento.

Artículo 28º.- 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 Gerente de la entidad.

Artículo 29º.- 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 30º.- 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 repartido a cargo de 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.

Deberá comunicarse al Cabildo de Tenerife, así como a los Ayuntamientos, los acuerdos referidos en los artículos 27 a 29 de los presentes estatutos.

CAPÍTULO VII

Sistema de garantía

Artículo 31º.- Régimen de recursos:

1.- Contra los acuerdos o resoluciones de los órganos de gobierno de la Entidad podrá interponerse, potestativamente, reclamación ante el mismo órgano que los hubiese dictado o bien ser impugnados directamente ante el Cabildo de Tenerife, como administración tutelante, mediante Recurso de Alzada. Si el asunto afectara a aspectos de carácter municipal, se solicitará informe a los ayuntamientos afectados en aras a la resolución del recurso.

2.- El plazo para interponer Reclamación Potestativa será de quince días hábiles a contar desde el día siguiente a su notificación o desde el 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 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. No obstante, en caso de que previamente se hubiese interpuesto Reclamación Potestativa, 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 32º.- Legitimación:

Están legitimados para interponer recursos contra los acuerdos o resoluciones de esta Entidad, además de todos los asociados que no hayan votado a favor de los mismos o bien estando presentes en la reunión se hayan abstenido, aquellos a quienes el régimen jurídicoadministrativo

vigente les reconozca legitimación para recurrir.

CAPÍTULO VIII

Disolución y liquidación de la Entidad.

Artículo 33º.- Disolución de la Entidad:

La Entidad de Conservación procederá su disolución cuando concurra alguna de las siguientes causas:

1.- Cuando así se determine mediante disposición legal.





N. Expediente 7140/2022

2.- 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.

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

4.- En cualquier caso, la disolución de la Entidad requerirá acuerdo de los plenos municipales como administraciones actuantes, y del Cabildo de Tenerife como Administración tutelante.

Artículo 34º.- Liquidación de la Entidad y extinción:

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, la Gerencia de la entidad procederá a efectuar la liquidación de la misma mediante el cobro de crédito y pago de deudas pendientes. Si hubiera remanente, lo distribuirá entre los asociados, en proporción a sus cuotas o carga de participación. A continuación, la Gerencia deberá de realizar los trámites para que el Cabildo de Tenerife y los Ayuntamientos apruebe la disolución y se proceda a la cancelación de la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Segundo.- Incluir a los citados Estatutos y junto al presente Decreto, como condición necesaria para su tramitación, el Censo de propietarios del ámbito de actuación de la ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VALLE DE GÜÍMAR (E.U.C. POLÍGONO VALLE GÜÍMAR), como ANEXO I, así como el Plano del ámbito de actuación de la ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL VALLE DE GÜÍMAR (E.U.C. POLÍGONO VALLE GÜÍMAR), como ANEXO II.

Tercero.- Dar traslado del presente Decreto a los municipios de Arafo, Candelaria y Güímar a los efectos de la aprobación inicial de los presentes Estatutos para la citada entidad por el órgano competente municipal.

Cuarto.- Ordenar la publicación del presente Decreto en el Boletín Oficial de la Provincia por un plazo de treinta (30) días hábiles y, de forma simultánea, en la medida de lo posible, notificar a los propietarios de las parcelas del ámbito de actuación de la Entidad Urbanística de Conservación a los efectos de indicarles la publicación oficial en el boletín, a los efectos que realicen las alegaciones que estimen conveniente, teniendo en cuenta el plazo de las mismas el indicado en el Boletín de la Provincia y no respecto a las notificaciones individuales. De conformidad con el artículo 136.2 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias y conforme al artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.”

DOCUMENTO FIRMDO ELECTRÓNICAMENTE
Alcaldía Presidencia

