



GUÍA ORIENTATIVA PARA LA CONSTITUCIÓN DE

ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES



ASINCA
ASOCIACION INDUSTRIAL DE CANARIAS



**Cabildo de
Gran Canaria**

Financia: Cabildo de Gran Canaria,
Consejería de Gobierno de
Desarrollo Económico, Industria,
Comercio y Artesanía.

ÍNDICE

1.- ASINCA Y SU LABOR TÉCNICA EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO TERRITORIAL DE CANARIAS.....	1
2.- LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN	2
2.1.- ¿Qué es una Entidad Urbanística de Conservación?.....	4
2.2.- ¿Qué normas regulan la creación y gestión de una Entidad Urbanística de Conservación?.....	3
2.3.- Obligaciones de la Entidad Urbanística de Conservación	3
3.- RAZONES PARA GESTIONAR UN ÁREA INDUSTRIAL A TRAVÉS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN	4
4.- PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.....	5
4.1.- Introducción.....	5
4.2.- Formas de constitución.....	6



ÍNDICE

5.- DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.....	7
5.1.- Obtener consenso de los miembros de la futura Entidad Urbanística de Conservación.....	7
5.2.- Elaboración del Proyecto de Estatutos.....	8
5.3.- Aprobación del Proyecto de Estatutos.....	9
5.4.- Aprobación de los Estatutos en el Ayuntamiento.....	10
5.5.- Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de los Estatutos en el Ayuntamiento	10
5.6.- Inicio de la gestión.....	11
5.7.-Plan Estratégico de un Área Industrial.....	11
5.8.- Enlaces recomendados.....	12



1.- ASINCA Y SU LABOR TÉCNICA EN EL ÁMBITO URBANÍSTICO TERRITORIAL DE CANARIAS.

La Asociación Industrial de Canarias -ASINCA- es una organización empresarial sin ánimo de lucro, constituida en el año 1978 con el fin primordial de representar, gestionar y defender los intereses de las empresas asociadas y promover e impulsar la producción industrial en las Islas Canarias.

ASINCA es la primera y única Asociación representativa del sector industrial canario, tiene un marcado carácter técnico y su ámbito territorial se circunscribe al Archipiélago Canario.

Entre los objetivos de ASINCA se encuentra contribuir a crear las condiciones normativas, socioeconómicas, logísticas y administrativas que permitan disponer al sector industrial de un marco que favorezca el crecimiento empresarial, la competitividad, la innovación, la sostenibilidad, la eficiencia energética y un mejor posicionamiento de los productos Elaborados en Canarias en el mercado.

En el actual contexto global, donde la especialización y profesionalización de los sectores económicos se convierte en un factor clave para las empresas, resulta necesario acudir a formas de colaboración público-privadas que reviertan en una gestión eficiente de los recursos, en la mejora de las infraestructuras y equipamientos industriales y en la mejora del suelo destinado a uso industrial.

La gestión exclusivamente pública, por la limitación de recursos de la Administración y los complejos mecanismos de gestión de ésta, se ha demostrado que es la alternativa menos eficiente para la gestión y conservación de las Áreas Industriales; incidiendo negativamente en las empresas implantadas en ellas. Asimismo, ASINCA ha podido comprobar tras los resultados obtenidos en las zonas industriales donde se ha implantado la colaboración público-privada, el beneficio que conlleva para las zonas industriales propietarios de suelo industrial cuando deciden participar activamente en la gestión de las urbanizaciones en los que desarrollan su actividad.

Es por ello que, desde ASINCA, se ha considerado determinante la elaboración de una guía que exponga de manera útil y sencilla el procedimiento de constitución de las Entidades Urbanísticas de Conservación, con el ánimo de promover la constitución de dichas entidades y promover una mejora del tejido territorial industrial que beneficie a las industrias canarias.



2.- LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.

2.1.- ¿Qué es una Entidad Urbanística de Conservación?

El art. 266.4 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias –en adelante, LSENPC– define a la Entidad Urbanística de Conservación como:

“(…) 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.”

En consecuencia, la Entidad Urbanística de Conservación se caracteriza por:

1. Ser una asociación administrativa de propietarios de una urbanización concreta –en nuestro caso, urbanización industrial–.
2. Está bajo la tutela de la Administración Municipal, quien está representada en la Entidad Urbanística de Conservación.
3. Tiene personalidad y capacidad para gestionar la urbanización, asumiendo la conservación de la misma.
4. Y su creación requiere la previa aprobación de sus estatutos por el órgano municipal competente del Ayuntamiento.

Por lo tanto, la Entidad Urbanística de Conservación es una entidad de Derecho Público, con personalidad y capacidad jurídica para la conservación de la urbanización. Es decir, entidades públicas de base privada –porque agrupan a los propietarios del suelo–, que actúan bajo la dependencia municipal en el que se encuentra el ámbito de actuación.



Esta primera aproximación a la figura de la Entidad Urbanística de Conservación, exige una exposición de las normas que la regulan, los motivos por los que constituirla y el procedimiento para ello.

2.2.- ¿ Qué normas regulan la creación y gestión de una Entidad Urbanística de Conservación?

Las normas que regulan la creación de la Entidad Urbanística de Conservación son:

1. Normativa básica de aplicación:
 - a. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, modificada por la Ley 3/2023, de 6 de marzo.
 - b. Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias (RGEPC'18), aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.
 - c. Plan General de Ordenación del municipio o, en su caso, Normas Subsidiarias de Planeamiento.
2. Normativa subsidiaria de aplicación:
 - a. Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.
 - b. Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto.



2.3.- Las normas que regulan la gestión de la Entidad Urbanística de Conservación son:

1. Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación.
2. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
3. Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

2.3.- Obligaciones de la Entidad Urbanística de Conservación.

La Entidad Urbanística de Conservación está integrada por los propietarios de las parcelas del Área Industrial. Por lo tanto, son ellos quienes sufragan la conservación de la urbanización a través de las cuotas de pago, eximiendo al Ayuntamiento del coste económico que supone conservarla y prestar los servicios públicos asumidos por la Entidad Urbanística de Conservación. Esta gestión es supervisada por el Ayuntamiento, mediante la designación de un representante que participa en la Entidad Urbanística de Conservación.

3. RAZONES PARA GESTIONAR UN ÁREA INDUSTRIAL A TRAVÉS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.

La gestión pública de un Área Industrial se ha revelado como una forma ineficiente de gestión, donde las urbanizaciones ofrecen un estado de conservación deficiente por diversos motivos:

1. En ocasiones las urbanizaciones industriales no han sido debidamente recepcionadas por la Administración o se reciben con defectos notables. Por lo tanto, los servicios públicos (viario, abastecimiento de agua y electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, gestión de residuos) son insuficientes o defectuosos.
2. La Administración no tiene un conocimiento especializado y específico de las necesidades de las Áreas Industriales en general, ni de cada una de ellas con carácter particular.
3. Y como consecuencia de la limitación de recursos técnicos, administrativos y presupuestarios de la Administración, las demandas de las Áreas Industriales entran en competencia con el ejercicio de otras potestades públicas.

Estos condicionantes obligan a la búsqueda de fórmulas de gestión alternativas, con el objetivo de mejorar los servicios que demandan las empresas implantadas en el Área Industrial.

Las razones por la que la Entidad Urbanística de Conservación es la forma más eficiente para la gestión de un Área Industrial son:

1. Los propietarios de los inmuebles ubicados en el Área Industrial son quienes mejor conocen el estado de conservación de la urbanización y las necesidades de la misma. Y, por lo tanto, pueden reaccionar más rápidamente frente a las demandas y requerimientos que reclama en cada momento la urbanización.



2. La Entidad Urbanística de Conservación permite acceder a subvenciones destinadas a infraestructuras públicas de la urbanización y otras mejoras de equipamiento y servicios. Este tipo de subvenciones no están disponibles para otras modalidades de gestión, como las Asociaciones de Empresarios o las Comunidades de Propietarios.
3. Los procedimientos para la contratación para la ejecución de obras de infraestructuras son más rápidos y ágiles que si se realiza a través de la Administración.
4. El carácter obligatorio de la Entidad Urbanística de Conservación impide que existan propietarios que se beneficien de las acciones de la entidad sin contribuir económicamente; pues todos tienen la obligación de pago.
5. La participación de la Administración municipal en la Entidad Urbanística de Conservación, implica tener una comunicación constante y directa con el Ayuntamiento.

Es, por todo ello, que las Entidades Urbanísticas de Conservación son la modalidad más eficiente de gestión de las Áreas Industriales.

4.- PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.

4.1.- Introducción.

La constitución de las Entidades Urbanísticas de Conservación requiere de la aprobación previa de los Estatutos por el órgano municipal competente. Teniendo como referencia dicho momento, las fases para su constitución son las siguientes:

TRÁMITES PREVIOS	<ol style="list-style-type: none"> 1. Obtención de consenso. 2. Elaboración del Proyecto de estatutos. 3. Aprobación del Proyecto de estatutos por los propietarios de parcelas de la zona industrial.
TRÁMITES MUNICIPALES DE APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS	<ol style="list-style-type: none"> 4. Aprobación de los estatutos en el ayuntamiento
TRÁMITES POSTERIORES	<ol style="list-style-type: none"> 5. Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras 6. Inicio de la gestión

4.2.- Formas de constitución.

Respecto a la forma de constitución de las Entidades Urbanísticas de Conservación, el ordenamiento jurídico contempla dos modalidades –art. 266.3 LSENPC–:

1. Constitución forzosa. Se produce cuando:
 - a. Se impone en las normas de planeamiento –art. 266.3.b) LSENPC–.
 - b. Lo prevén determinadas leyes sectoriales –art. 266.3.c) LSENPC–.
2. Constitución voluntaria por decisión de los propietarios.

En cuanto al momento en que se constituye:

1. Por transformación de una Entidad Urbanística de Colaboración destinada a la ejecución del planeamiento que, tras la finalización de la ejecución urbanística se convierte en Entidad Urbanística de Conservación –art. 139.2 RGEPC–, o;
2. Ex novo, no teniendo ninguna relación directa con las figuras urbanísticas preexistentes.



5.- DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE ENTIDADES URBANÍSTICA

5.1.- Obtener el consenso de los miembros de la futura Entidad Urbanística de Conservación.

La constitución de una Entidad Urbanística de Conservación no sólo supone un cambio en la modalidad de gestión de la urbanización. También supone un cambio del modelo preestablecido, que puedan generar reticencias iniciales por parte de los propietarios. Es por ello que, previo al inicio del procedimiento se recomienda realizar una labor de concienciación, exponiendo las ventajas de la gestión bajo la modalidad de la Entidad Urbanística de Conservación, llevando a cabo:

1. Reuniones con los propietarios y empresarios implantados en la urbanización.
2. Exponiendo la experiencia de otras Áreas Industriales y las mejoras que han obtenido a partir de la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación.
3. Y realizando labores divulgativas sobre la necesidad de constituir la Entidad Urbanística de Conservación.

Es conveniente que si existen comunidades de propietarios o asociaciones de empresarios en el ámbito donde se quiere constituir la Entidad Urbanística de Conservación, se deben promover una participación activa de estas.

En caso de que no existan, resulta muy conveniente la constitución de una Asociación de Empresarios que impulse el procedimiento porque, aunque sólo son los propietarios los únicos que van a componer la Entidad Urbanística de Conservación, son las empresas las más beneficiadas de las ventajas de que la urbanización sea gestionada mediante esta modalidad. Se acompaña, a estos efectos, enlace del Gobierno de Canarias donde establecen los modelos de documentos para constituir una Asociación:

https://www.gobiernodecanarias.org/entidadesjuridicas/Servicios/asociaciones/documentos_asociaciones/

Cuanto mayor esfuerzo se realice para informar a los futuros miembros de la Entidad Urbanística de Conservación, menos obstáculos surgirán a la hora de su constitución. Pues, no debe olvidarse que, para constituir una Entidad Urbanística de Conservación de modo voluntaria, se requiere movilizar a un número de propietarios y recursos suficientes que apoyen la iniciativa.



5.2.- Elaboración del Proyecto de Estatutos.

Se debe elaborar un Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, que deberá contener:

1. Proyecto de Estatutos.
2. Plano identificativo del ámbito de actuación de la Entidad Urbanística de Conservación.
3. Censo o relación detallada de los propietarios de las parcelas comprendidos en el ámbito de actuación, con identificación de las superficies.

El censo puede elaborarse de las siguientes fuentes:

Solicitar colaboración de los propietarios para que faciliten copias de las escrituras públicas (Titularidad + Superficie).

Notas Simples en el Registro de la Propiedad (Titularidad + Superficie).

Catastro (No muestra la titularidad + Superficie).

Levantamiento topográfico si no se disponen de todos los datos de la urbanización.



5.3.- Aprobación del Proyecto de Estatutos.

Los propietarios que impulsen la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación deberán aprobar el Proyecto de Estatutos mediante la celebración de una Asamblea Constituyente.

La Asamblea Constituyente se celebrará previa convocatoria, que deberá tener un orden del día y un quórum mínimo, según lo dispuesto para las Juntas de Compensación.

El orden del día deberá incluir, al menos, los siguientes puntos:

1. Aprobación del Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación.
2. Relación de propietarios de parcelas en el ámbito de actuación y el porcentaje respecto de la superficie de participación.
3. Nombramiento de los miembros de la Comisión Delegada de la Entidad, que la representará durante la fase de aprobación municipal.

La Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación habrá que cumplir, por lo tanto, con la exigencia del porcentaje de superficie, que será como mínimo del 50 por 100 de las cuotas de participación. Es decir, quórum mínimo del 50%.



5.4.- Aprobación de los Estatutos en el Ayuntamiento.

El Acta de la Asamblea Constituyente se presentará en el Registro Municipal del Ayuntamiento, acompañado del escrito de solicitud de aprobación de los estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación.

Una vez presentada la solicitud, seguirá el siguiente procedimiento—art. 65 RGEPC'18:

1. Se admite la solicitud para su tramitación / Requerir la subsanación al promotor / Inadmitir la solicitud por razones de legalidad.
2. Aprobación inicial por el Sr./Sra. Alcalde/sa/ Junta de Gobierno Local. Se publica en el Boletín Oficial de la Provincia con el Proyecto de Estatutos. Se notificará al promotor y a las personas propietarias no adheridas a la Asamblea Constituyente.
3. En el plazo de 2 meses manifestarán su iniciativa o no a la adhesión y se formularán las alegaciones correspondientes a los estatutos.
4. Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento con designación del representante municipal.
5. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y los estatutos. Asimismo, se notificará personalmente a los propietarios y a quienes comparecieran en el expediente.

5.5.- Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de los Estatutos en el Ayuntamiento.

Una vez aprobada la constitución, se realizarán los siguientes actos por el Ayuntamiento para la inscripción de la Entidad Urbanística de Conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

1. Elevación del acuerdo de aprobación, el acta de constitución y copia de los estatutos a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial, adscrita a la Consejería de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas.
2. Plazo para resolver: 3 meses.
3. Resolución sobre la inscripción susceptible de recurso de alzada.
4. Una vez inscrita, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Cohesión Territorial lo notifica al Ayuntamiento y al Presidente/a de la Entidad Urbanística de Conservación.



5.6.- Inicio de la gestión.

Se iniciará la gestión mediante la convocatoria y celebración de la Asamblea General, con la finalidad de:

- 1 Aprobación de Presupuestos.
- 2 Designación e incorporación de Gerente.
- 3 Recaudación de las cuotas.
- 4 Inicio de la gestión e implantación de servicios.
- 5 Aprobación de un Plan Director del Área Industrial que establezca las directrices sobre las actuaciones necesarias a acometer.

5.7.- Plan Estratégico de un Área Industrial.

El Plan Estratégico de un Ente de Conservación constituye una herramienta fundamental para definir los objetivos, líneas de actuación y prioridades de gestión en el ámbito de la conservación urbana o territorial de esa zona industrial. A través de este documento se establecen directrices claras para garantizar el mantenimiento, mejora y sostenibilidad de los espacios comunes y las infraestructuras bajo su responsabilidad. Su finalidad es asegurar una gestión eficiente, transparente y orientada al beneficio colectivo de los propietarios integrados en el Ente de Conservación.

Existen precedentes de Planes estratégicos que han sido financiados a través de líneas de ayudas de los Cabildos Insulares o del Gobierno de Canarias, por lo que se trata de un proyecto susceptible de recibir financiación pública.

¿Quién debería realizar el Plan Estratégico?

Siempre se recomienda que lo desarrolle una empresa externa al Ente de Conservación, especializada en esta materia que tenga experiencia en el desarrollo de estos planes y por tanto una visión más amplia de los problemas que puedan encontrarse en el área industrial y cómo afrontarlos, pero siempre consensuado con el gestor del Ente. También en caso de contar con suficiente formación y conocimiento lo puede realizar el personal interno o las empresas integrantes del propio Ente de Conservación.



Fases del proceso estratégico de un área empresarial.

Si desea profundizar en este apartado le recomendamos leer el Manual de **Gestión para Áreas Industriales**

A continuación se expone en una infografía las fases para elaborar, aprobar y revisar el Plan Estratégico:



5.8.- Enlaces recomendados.

El Gobierno de Canarias ha establecido una serie de recomendaciones a modo de Manual y Borrador de Modelo de Estatutos, que puede servir de referencia para la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación y la gestión de la misma. Por ello, se indica a continuación, cada uno de los enlaces:

https://pecai.oic.itccanarias.org/images/banners/Creacin_de_Entidades_de_Conservacin.pdf

https://pecai.oic.itccanarias.org/images/banners/Manual_gestion_areasindustriales.pdf

https://pecai.oic.itccanarias.org/files/MODELO_ESTATUTOS_EUC.docx

<https://pecai.oic.itccanarias.org/>

Correo electrónico de contacto: pecai@itccanarias.org

Y para mas información y consultas ASINCA

economia@asincalaspalmas.com



Financia: Cabildo de Gran Canaria,
Consejería de Gobierno de Desarrollo Económico,
Industria, Comercio y Artesanía.