



PROPUESTA DE ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN DEL ÁREA INDUSTRIAL COTES DE ALGEMESI

Indice

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 01. - Constitución y denominación.	1
Artículo 02. - Régimen jurídico	2
Artículo 03. - Personalidad jurídica	2
Artículo 04. - Integrantes de la entidad	2
Artículo 05.- Ampliación o reducción de los integrantes de la entidad.	3
Artículo 06.- Domicilio y ámbito de actuación.	3
Artículo 07.- Objeto social.	3
Artículo 08.- Funciones de la entidad.	3
Artículo 09.- Derechos de las personas integrantes de la entidad	6
Artículo 10.- Obligaciones de las personas integrantes de la entidad	7
Artículo 11. Duración.	8
CAPÍTULO II. COMPOSICIÓN, ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD	9
Artículo 12.- Órganos de la entidad	9
Artículo 13.- Composición de la Asamblea General.	9
Artículo 14.- Convocatoria de la Asamblea General.	10
Artículo 15.- Funciones de la Asamblea General.	10
Artículo 16.- Acuerdos de la Asamblea General.	11
Artículo 17.- Elección de la Junta Directiva.	13
Artículo 18.- Funciones de la Junta Directiva.	14
Artículo 19.- Funcionamiento de la Junta Directiva.	15
Artículo 20.- Cargos de la Junta Directiva	16
Artículo 21.- La Gerencia de la entidad.	17
Artículo 22. El Foro Consultivo de Participación.	18
CAPÍTULO III. RECURSOS ECONÓMICOS Y PRESUPUESTO DE LA ENTIDAD	19
Artículo 23.- Recursos económicos de la entidad.	19
Artículo 24.- El Presupuesto de la entidad y cobro de las aportaciones.	20
Artículo 25. Disposición de fondos	21
CAPÍTULO IV. DISOLUCIÓN DE LA ENTIDAD DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN	22
Artículo 26. Causas de disolución de la entidad.	22
Artículo 27. Ejecución de la disolución.	22
CAPÍTULO VI. RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS	23
CAPÍTULO V. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS	23



CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 01. - Constitución y denominación.

Al amparo de la Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, se constituye como agrupación sin ánimo de lucro, de base privada, pero con finalidad pública por las funciones públicas municipales que le pueden ser encomendadas, la Entidad de Gestión y Modernización Cotes, del área industrial de Cotes en Algemesí.

Artículo 2. - Régimen jurídico

La entidad se registrará por los presentes Estatutos, por la Ley 14/2018, de 5 de junio, de la Generalitat, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana, por las normas reglamentarias que la desarrollen, y subsidiariamente por cualquier otra legislación vigente que sea de aplicación.

Artículo 3. - Personalidad jurídica

La entidad tendrá plena capacidad de obrar y personalidad jurídica propia, diferente de las personas integrantes de las mismas, a partir de la autorización de su constitución por el pleno del Ayuntamiento de Algemesí.

En consecuencia, podrá comparecer ante cualquier autoridad, organismo o jurisdicción, ejercitando las correspondientes acciones, derechos y excepciones, promoviendo, oponiéndose, siguiendo o desistiendo de toda clase de procedimientos.

Podrá, también poseer, adquirir, gravar y enajenar toda clase de bienes y derechos y realizar actos de disposición y dominio sobre los mismos.

Artículo 4. - Integrantes de la entidad

Desde la adquisición de su personalidad propia, la entidad estará integrada de manera universal, obligatoria y automática, por todas las personas, físicas y jurídicas, así como por las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, que sean titulares del derecho de propiedad de las parcelas y construcciones emplazadas sobre las mismas, así como por las titulares de una concesión administrativa, un derecho real de usufructo o un derecho de superficie sobre los citados inmuebles, siempre que estén situados en el área industrial delimitada.



También estará integrada por las entidades públicas que sean titulares de los bienes inmuebles patrimoniales ubicados en el área industrial. No se considerarán integrantes de la entidad aquellas entidades públicas que sean solo titulares de los inmuebles dotacionales o de dominio y uso público situados dentro del área industrial, y no dispongan de bienes patrimoniales en la misma.

Artículo 5.- Ampliación o reducción de los integrantes de la entidad.

La ampliación o reducción del área industrial y de las personas integrantes de la entidad se realizará conforme al procedimiento y requisitos descritos en la disposición adicional Séptima de la Ley 14/2018, y en sus normas de desarrollo.

Artículo 6.- Domicilio y ámbito de actuación.

La entidad de Gestión y Modernización tiene su domicilio en la C/Mossen Blanch, 6 bajo, término municipal de Algemesí, de la provincia de Valencia, código postal 46680.

El ámbito de actuación de la entidad abarcará las unidades de ejecución A y B del área comprendida en la actuación denominada Cotes, de conformidad con lo determinado en el planeamiento urbanístico correspondiente, a la espera de poder incorporar la unidad de ejecución C cuando se permita normativamente.

Artículo 7.- Objeto social.

El objeto social de la entidad será la gestión, modernización y promoción de los servicios, infraestructuras y dotaciones del área industrial gestionada, así como la eventual asunción indirecta, mediante la fórmula que se consensue entre las partes, ajustándose a la normativa vigente en cada momento, de servicios públicos referidos a la citada área industrial.

Artículo 8.- Funciones de la entidad.

La entidad tendrá las funciones que se señalan a continuación:

- Colaborar con el Ayuntamiento de Algemesí para facilitar el adecuado cumplimiento de sus obligaciones de conservación, mantenimiento, vigilancia, limpieza y prestación de servicios básicos relacionados con el área industrial.
- Asumir la gestión de los servicios municipales, previo acuerdo de las personas integrantes de la entidad y la correspondiente atribución por parte del Ayuntamiento de Algemesí de conforme a la legislación aplicable.



- Impulsar la puesta en marcha de infraestructuras, dotaciones y servicios que mejoren y modernicen el área industrial. En el caso de las dotaciones o servicios complementarios que sean asumidos por la entidad con sus propios recursos, serán adicionales a los prestados por el Ayuntamiento de Algemesi y, por tanto, concurrentes con estos, pero en ningún caso sustitutivos.
- Velar por el adecuado uso de los elementos de la urbanización y por el cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas titulares y ocupantes de los bienes inmuebles y derechos adscritos al área industrial.
- Representar y defender los intereses comunes de las personas titulares de los bienes y derechos integrantes del área industrial ante cualquier sujeto, organismo o autoridad pública, así como ante los Juzgados y Tribunales de cualquier jurisdicción, conforme a los acuerdos adoptados válidamente conforme a estos Estatutos y demás disposiciones aplicables.
- Trasladar al Ayuntamiento de Algemesi las propuestas o quejas de las personas titulares de los bienes o derechos adscritos al área industrial, en aras a un mejor funcionamiento de sus servicios e infraestructuras, dentro del ámbito de competencias que las Ley 14/2018 establece para las entidades de Gestión y Modernización.
- Recopilar y facilitar al Ayuntamiento de Algemesi y a la Generalitat toda la información que se solicite respecto del área industrial, con pleno respeto a los límites establecidos por la legislación sobre protección de datos y cualesquiera otras normas pertinentes, así como informar periódicamente al Ayuntamiento de Algemesi de las eventuales deficiencias que se observen en relación con el cumplimiento de los servicios municipales.
- Facilitar periódicamente al Ayuntamiento de Algemesi y a la Generalitat la información detallada sobre la disponibilidad de suelo, las fórmulas de acceso a su uso o propiedad, así como el estado de los servicios y dotaciones disponibles en el área industrial, en especial de los que han determinado su clasificación en alguna de las categorías previstas en la Ley 14/2018 y las normas que la desarrollen.
- Colaborar con el Ayuntamiento de Algemesi en la elaboración de los planes de movilidad en relación con los desplazamientos de las personas trabajadoras, visitantes y usuarias del área, así como el tránsito de mercancías y comercial, de acuerdo con el art. 14 de la Ley 6/2011.



- Colaborar con las Administraciones públicas en general respecto de las funciones públicas que afecten al área industrial, en especial en las actuaciones de promoción exterior y en la atracción de inversiones nacionales o extranjeras.
- Colaborar en la clasificación del área industrial, conforme al art. 30 de la Ley 14/2018.
- Elaborar estrategias e implementar acciones que den como resultado una mejora del valor de los bienes y derechos integrados en el área industrial.
- Colaborar con las administraciones públicas para la mejora del posicionamiento estratégico del área industrial.
- Colaborar con las administraciones públicas y los agentes sociales en la implementación de medidas de mejora de las condiciones sociales, laborales, familiares y económicas de las personas que trabajan y conviven en el área industrial.
- Fomento de la economía circular de acciones que redunden en beneficio del medioambiente.
- La cooperación, la colaboración y la integración de los sujetos relacionados con el área industrial.
- La dinamización del área industrial y el asesoramiento en materia de innovación.
- Distribuir los gastos comunes entre todos los miembros de la EGM, de conformidad con las normas establecidas en los presentes Estatutos y los acuerdos válidamente celebrados por los órganos de gobierno de la entidad.
- Dirimir las diferencias que pudieren existir en los miembros de la EGM en relación con el uso y disfrute de los elementos propios y comunes.
- Adoptar medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los miembros de la EGM o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de sus obligaciones, conforme al Derecho Vigente.
- Colaborar con el Ayuntamiento de Algemesi en la implementación de los planes de seguridad integral del área industrial y la coordinación con el plan de emergencias municipal.



- Colaborar con otras EGM de la zona y de la Comunidad Valenciana, dentro del marco legislativo que establece la Ley 14/2018.
- En general, los servicios de valor añadido que anualmente se establezcan en el plan de actuación y que no sean competencia del Ayuntamiento de Algemesí, de acuerdo con la legislación vigente.
- Cualesquiera otra, dentro de los límites de la Ley 14/2018 y que sea aprobada por los órganos de gobierno de la entidad, conforme a estos Estatutos.

Artículo 9.- Derechos de las personas integrantes de la entidad

Las personas integrantes de la entidad tendrán los siguientes derechos:

- Participar en las actividades de la entidad, contribuyendo al mejor desarrollo de sus funciones.
- Ser convocadas a las reuniones de la Asamblea General, asistir a las mismas con voz y voto, siempre conforme al orden del día establecido y ajustándose a la dirección de los debates y votaciones por la persona que ostente la Presidencia de la entidad.
- Elegir a las personas integrantes de la Junta Directiva y a ser propuestas y elegidas como integrante de la misma.
- Ser informadas, a través de la Gerencia, acerca de la composición, actuaciones y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la entidad, así como del desarrollo de su actividad. En particular podrán examinar personalmente, en el domicilio social de la entidad, y previa solicitud por escrito a la Junta Directiva, los libros de actas, el censo de las personas integrantes y el estado de las cuentas.
- También tendrá derecho a que la Gerencia le libre testimonio de los particulares de las actas que les afecten directamente.
- Utilizar los servicios ofrecidos por la entidad en los términos previstos para cada uno de ellos.
- Impugnar los actos y acuerdos de los órganos de la entidad que estime contrarios a la Ley o a los estatutos.



- Vigilar y exigir el fiel cumplimiento de todas y cada una de las funciones de la entidad.
- Formular propuestas, sugerencias, peticiones, quejas o reclamaciones a los órganos de gobierno y administración de la entidad.
- Cualesquiera otros derechos reconocidos en estos estatutos o que se establecieren en forma legal o reglamentaria.

Artículo 10.- Obligaciones de las personas integrantes de la entidad

Son obligaciones de las personas integrantes de la entidad:

- Respetar las instalaciones del área industrial, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de las personas titulares, haciendo un uso adecuado de las mismas y evitando en todo momento que se puedan causar daños o desperfectos a estas o a terceros.
- Mantener en buen estado de conservación sus inmuebles, en términos que no perjudiquen a la entidad o a otras personas titulares, ocupantes o usuarias del área industrial.
- Contribuir al presupuesto anual de la entidad, en proporción a su coeficiente de participación y conforme lo acordado por la Asamblea General.
- Cuando se acuerde por la Asamblea General, contribuir en proporción a sus coeficientes de participación a la dotación de un fondo de reserva para atender posibles contingencias extraordinarias. El fondo de reserva de la entidad en ningún caso podrá ser superior al 10 % de su último presupuesto ordinario.
- Comunicar a la Junta Directiva a través de la Gerencia, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de notificaciones relacionadas con la entidad. Se podrá realizar esta comunicación por medios electrónicos siempre que se haya acordado esta forma de notificación.

En defecto de esta comunicación o acuerdo, se tendrá por domicilio para notificaciones el del inmueble ubicado en el área industrial, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.



Si, intentada una notificación en el domicilio comunicado o en el del inmueble, fuese imposible practicarla, se realizará mediante la colocación de la comunicación correspondiente en lugar visible de uso general habilitado al efecto, así como en la web corporativa de la entidad, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

- Comunicar a la Junta Directiva a través de la Gerencia, y por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, los cambios de titularidad y de las personas ocupantes de los inmuebles. Se podrá realizar esta comunicación por medios electrónicos siempre que se haya acordado esta forma de notificación. La persona integrante de la entidad que incumpliera esta obligación responderá junto con la nueva persona titular de las deudas contraídas con la entidad con posterioridad a la transmisión, sin perjuicio del derecho de aquel a repetir sobre este.
- Entregar a la persona adquirente de un inmueble comprendido en el área gestionada, en el momento de la compraventa, el documento expedido por la Gerencia de la entidad, mediante el cual se acredite que la persona transmitente está al corriente de pago de todas las cuotas correspondientes a su inmueble.

Artículo 11. Duración.

La entidad tendrá una duración de 20 años, salvo que concurra alguna de las causas de disolución prevista en estos Estatutos, en la Ley 14/2018 o en los restantes preceptos legales que sean de pertinente aplicación.

No obstante, la duración de la entidad podrá renovarse por nuevos periodos consecutivos de 20 años cada uno, previa solicitud de renovación por parte de la Junta Directiva ante el Ayuntamiento de Algemesí, con seis meses de antelación a la expiración del correspondiente plazo de veinte años.

CAPÍTULO II. COMPOSICIÓN, ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Artículo 12.- Órganos de la entidad

La entidad de Gestión y Modernización tendrá los siguientes órganos:

- De Gobierno: la Asamblea General, la Junta Directiva y la Presidencia.
- De Administración: la Gerencia.
- De Participación: el Foro Consultivo de Participación.

Artículo 13.- Composición de la Asamblea General.

La Asamblea General estará compuesta por todas las personas titulares integrantes de la entidad. No obstante, lo anterior, las referidas titulares podrán ser sustituidas, conforme al apartado 4 del art. 5 la Ley 14/2018, por las personas arrendatarias u ocupantes de los inmuebles por cualquier título legítimo, siempre y cuando las titulares comuniquen fehacientemente dicha sustitución a la secretaría de la Junta Directiva o a la Gerencia y la persona sustituta lo acepte formalmente ante está o mediante documento notarial. Asimismo, las personas arrendatarias adquieren el compromiso mientras se mantenga el contrato de alquiler en vigor, si el contrato se extingue por cualquier causa, se anulará la sustitución realizada, extremo que también deberá ser comunicad a la secretaría de la Junta Directiva o a la Gerencia

No obstante, la subrogación de la persona propietaria o titular de la finca responderá subsidiariamente ante la EGM del impago de las contribuciones obligatorias no satisfechas por la sustituta.

En caso de cotitularidad de alguna finca, los cotitulares deberán designar, en documento fehaciente, a una sola persona con facultades para el ejercicio de los derechos como miembro de la EGM, respondiendo solidariamente todos ellos respecto de las obligaciones que dimanen de su condición de copropietarios.

La transmisión por cualquier título de las naves o parcelas del área industrial comportar necesariamente la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones del transmitente, en las condiciones y límites establecidos en la ley.

Las entidades públicas que sean solo titulares de inmuebles dotacionales o de dominio o uso público en el área industrial, no serán integrantes de la entidad, pero tendrán derecho a un representante, con voz pero sin voto en las Asambleas.



Artículo 14.- Convocatoria de la Asamblea General.

Las reuniones de la Asamblea General podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Anualmente, en el primer trimestre del año, se realizará la Asamblea General Ordinaria, celebrada para aprobar los presupuestos ordinarios y las cuentas anuales del ejercicio anterior, censurar la gestión de la entidad, conocer sobre el desenvolvimiento normal de la entidad y cualquier otro asunto que se considere o se solicite tratar.

Serán Asambleas Generales Extraordinarias todas las demás.

La convocatoria de la Asamblea General la hará la presidencia con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora en que se celebrará, practicándose las citaciones por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, aceptándose medios electrónicos, además de mediante anuncio en la web de la entidad.

Para la reunión en primera convocatoria de la Asamblea General se requerirá la asistencia, directa o por representación, de la mayoría de las personas titulares de los terrenos correspondientes al área industrial que a su vez impliquen la mayoría de los coeficientes de participación de la misma área industrial. No obstante, se podrá celebrar en segunda convocatoria, al menos treinta minutos después, sin necesidad de ningún quórum mínimo para que quede constituida la Asamblea General válidamente.

La citación para la Asamblea General ordinaria anual, así como para cualquier otra extraordinaria se hará al menos con quince días naturales de anticipación.

No obstante, la Asamblea podrá quedar válidamente constituida, incluso sin previa convocatoria por parte de la presidencia, cuando concurra la totalidad de sus personas integrantes y así lo decida unánimemente.

Artículo 15.- Funciones de la Asamblea General.

Corresponderá en todo caso a la Asamblea General, las siguientes funciones:

- Ejercer la dirección superior y el control de la entidad, velando por el cumplimiento de las funciones de la misma, para lo cual será debidamente informada de los acuerdos y las medidas adoptadas por la Junta Directiva.
- Ser informada de los acuerdos, actuaciones y medidas adoptadas o previstas por el Ayuntamiento de Algemesí relativas al área industrial.



- Nombrar y remover a las personas que integren la Junta Directiva, conforme al procedimiento legalmente establecido.
- Ratificar la propuesta de la Junta Directiva sobre la persona responsable de la Gerencia.
- Aprobar los presupuestos anuales de la entidad.
- Aprobar la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación y las cuentas del ejercicio económico.
- Aprobar el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
- Aprobar la petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales, cuando así lo soliciten al menos dos tercios de las personas titulares del área industrial que representen, a su vez, dos tercios de los coeficientes de participación.
- Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interno, conforme al procedimiento establecido.
- Abordar los demás asuntos de interés general para la entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 16.- Acuerdos de la Asamblea General.

Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán por mayoría simple de los coeficientes de participación de las personas asistentes presentes o representadas en el momento de celebrarse la votación, salvo que en estos Estatutos o en la Ley se dispongan otras mayorías distintas para acuerdos específicos.

Los acuerdos de la Asamblea General válidamente adoptados obligarán a las personas ausentes y las disidentes, y en cualquier caso se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registro de la Propiedad de Algemesí.

Las actas de las Asambleas General serán realizadas por la Gerencia y autorizadas con el visto bueno de la secretaría y de la presidencia.

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.



Los acuerdos de la Asamblea General serán impugnables dentro del plazo de un mes, a partir de la fecha de adopción de estos, en especial en los siguientes supuestos:

- a) Cuando sean contrarios a la ley, su desarrollo reglamentario o a estos Estatutos.
- b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia entidad.
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para alguna persona titular o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Estarán legitimadas para la impugnación las personas titulares o sustitutas subrogadas que hubieren salvado su voto en la Asamblea General, los ausentes por cualquier causa y las que indebidamente hubiesen sido privadas de su derecho a voto, conforme al art. 22 de la Ley 14/2018. Para impugnar los acuerdos de la asamblea, deberán estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la entidad, o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

El ejercicio de los derechos de voto y presentación de candidaturas a los órganos de la EGM quedará en suspenso para aquellos miembros de la entidad que se hallaren en mora en el pago de cuotas o derramas, ordinarias o extraordinarias, acordadas por la entidad.

Las reuniones serán presididas por la persona que ostente la presidencia, que dirigirá los debates y, en su defecto, por la persona personas que ostenten la vicepresidencia o las vicepresidencias si los hubiere, o por aquel miembro que se designe al efecto por la Asamblea. Las funciones de la secretaría las asumirá la misma persona que lo haga en la Junta Directiva y, en su defecto, el vocal más joven de la Junta o aquel que designe la Asamblea entre sus miembros.

Artículo 17.- Elección de la Junta Directiva.

Las personas integrantes de la Junta Directiva serán elegidas entre las integrantes de la entidad. La Junta Directiva inicial se designará en la Asamblea de Ratificación, y posteriormente sus renovaciones y actualizaciones en la Asamblea General Ordinaria que corresponda.

Para poder ser elegidas y nombradas, deberán obtener el voto favorable de la mayoría simple de las personas presentes o representadas en la asamblea, salvo lo previsto en el apartado 5 del art. 11 de la Ley 14/2018, respecto del nombramiento de la Junta Directiva inicial.



Las candidaturas que opten a cada elección habrán de expresar nominalmente al menos a las personas que hayan de ocupar los cargos de presidencia, la secretaría, la tesorería y, al menos, dos personas vocales.

La Junta Directiva tendrá un mínimo de cinco personas integrantes y un máximo de quince, debiendo ser su número, en cualquier caso, impar; a sus reuniones deberá ser convocada la persona representante del Ayuntamiento de Algemesí designada por este, que además de la asistencia tendrá derecho a ser oída en la misma.

El mandato de las personas integrantes de la Junta Directiva tendrá una duración de cuatro años.

En caso de no presentarse una candidatura para la renovación de la Junta Directiva se considerará prorrogado el mandato de la junta existente hasta que se produzca la elección de una nueva junta.

Las personas integrantes de la Junta Directiva podrán ser removidas de su cargo antes de la expiración de su mandato, por acuerdo de la Asamblea General, mediante el voto de la mayoría simple de las personas presentes o representadas, en una asamblea extraordinaria convocada conforme al apartado 4 del art. 23 de la Ley 14/2018.

Las bajas que pudieran producirse en la Junta Directiva, por cualquier motivo, serán cubiertas provisionalmente por las personas designadas por las restantes integrantes de la Junta Directiva, mediante el correspondiente acuerdo, entre las personas integrantes de la Asamblea General, la cual deberá ratificarlas o nombrar a otras, que se postulen como candidatas, en la primera asamblea ordinaria que se celebre tras la baja, mediante la inclusión de este punto en su orden del día.

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.

Los cargos de la Junta Directiva son voluntarios y gratuitos, si bien se reconoce el derecho a abonar cualquier gasto que pudiera generarse en el ejercicio de sus atribuciones y que deberá evidenciar motivadamente y con los justificantes correspondientes.

Artículo 18.- Funciones de la Junta Directiva.

La Junta Directiva es el órgano ejecutivo y de seguimiento de la entidad y tendrá, al menos, las siguientes funciones:



- Supervisar la actividad general de la entidad y acordar cuantas medidas sean necesarias para el desarrollo del programa anual de actuaciones e inversiones.
- Elaborar y presentar a la Asamblea General, para su aprobación, los presupuestos anuales de gastos e ingresos previsibles, que necesariamente deberán detallar la liquidación de las contribuciones económicas de cada integrante de la entidad y la fórmula de exigencia de éstas.
- Elaborar y presentar a la Asamblea General, para su aprobación, la memoria anual de actividades y el balance, así como la liquidación de las cuentas de los ejercicios económicos.
- Elaborar y presentar a la Asamblea General, para su aprobación, el programa anual de todas las actuaciones e inversiones que hayan de realizarse.
- Elaborar y presentar a la Asamblea General, para su aprobación, la petición de dotaciones, infraestructuras o servicios adicionales.
- Proponer a la Asamblea General, para su ratificación, a la persona física o jurídica, con cualificación profesional suficiente, que haya de ocupar la Gerencia de la entidad.
- Contratar el personal y los servicios que se juzgue necesario para el mejor cumplimiento de los fines de la EGM.
- Proponer a la Asamblea General las derramas necesarias para atender gastos comunes, forma y plazo en que han de satisfacerse, así como proceder contra los miembros morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.
- Decidir la adhesión a cualquier asociación, federación, confederación o entidad que considere de interés para la EGM, teniendo que comunicar a la Asamblea General las razones de la adhesión y solicitar su ratificación en el caso de que se requiera aportación económica a través de la aprobación de la correspondiente partida en los siguientes presupuestos ordinarios.

La Asamblea General podrá delegar o encomendar a la Junta Directiva cuantas funciones estime por conveniente, siempre que no sean contrarias a la ley o a los presentes Estatutos.



Artículo 19.- Funcionamiento de la Junta Directiva.

La Junta Directiva se reunirá con la periodicidad que ella misma establezca. A sus reuniones podrán asistir con voz, pero sin voto, además de las personas integrantes, la persona representante designada por el Ayuntamiento de Algemesi, así como la persona que ostente la Gerencia.

La Junta Directiva se convocará por la presidencia y sus acuerdos serán colegiados. Se considerarán aprobados con el voto favorable de la mayoría simple de las personas asistentes, y en ningún caso el voto será delegable.

No será necesaria la convocatoria si, hallándose presentes todos los miembros de la Junta Directiva, estos decidiesen celebrarla por unanimidad.

Los acuerdos de la Junta Directiva se reflejarán en el libro de actas diligenciado por el registro de la propiedad competente y obligarán desde su adopción también a las personas disidentes y ausentes y podrán ser impugnados, conforme a Derecho, en el plazo de 30 días contados desde el día de su adopción, en el caso de las personas disidentes, y desde la constancia de su notificación, en el caso de las ausentes.

De las reuniones se levantará acta que podrá aprobarse en la misma reunión o en la siguiente, sin perjuicio de que los acuerdos tengan fuerza ejecutiva desde su adopción.

El acta ira firmada por la Gerencia, con el con el visto bueno de la Secretaría y de la Presidencia.

Artículo 20.- Cargos de la Junta Directiva

1. La Presidencia y la Vicepresidencia.

La persona que ostente la presidencia de la entidad será su representante legal, para todos los asuntos que le afecten, tanto en juicio como fuera de él.

Tendrá voto de calidad y será dirimente en los acuerdos que se adopten por la Junta Directiva.

Dirigir los debates y el orden del día de las reuniones de la Asamblea General y de la Junta Directiva.

En el caso de que se opte por el nombramiento de una o varias Vicepresidencias, su elección deberá realizarse en la misma votación en la que se elija a las demás que componen la Junta Directiva.



En su caso, corresponderá quienes ocupen la vicepresidencia o vicepresidencias, por su orden, sustituir a la persona que ostente la presidencia en los casos de cese, ausencia, vacante o enfermedad, así como asistirle en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta Directiva.

2. La Secretaria.

Las funciones de la persona que ostente la secretaría serán las siguientes:

- Requerir a la Gerencia la remisión, por orden de la presidencia, de la convocatoria para todas las reuniones de los órganos de la entidad, previa indicación de todos los extremos necesarios.
- Ratificar y dar el visto bueno de las actas de las sesiones elaboradas por la Gerencia.
- Llevar los libros necesarios para el más adecuado y ordenado servicio.
- Dar cuenta al Presidente de todas las solicitudes y comunicaciones que reciba por razón de su cargo.
- Notificar los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno de la entidad a los miembros de la EGM.
- En caso de vacante ausencia, enfermedad o imposibilidad de cualquier tipo será sustituido por la persona que ostente la Gerencia.

3. La Tesorería:

Las funciones de la persona que ostente la tesorería serán las siguientes:

- Controlar la recaudación y custodia de los fondos realizada por la Gerencia.
- Controlar los pagos realizados por la Gerencia.
- Informar periódicamente a la Junta sobre los ingresos y gastos, la marcha del presupuesto y formalizar anualmente las cuentas del ejercicio económico vencido.
- Controlar los presupuestos anuales que la Junta ha de presentar a la Asamblea General.
- Controlar la contabilidad y verificar la caja.



Artículo 21.- La Gerencia de la entidad.

Corresponderá a la Gerencia de la entidad la ejecución de los acuerdos adoptados tanto por la Asamblea General como de la Junta Directiva.

Su nombramiento se producirá en la forma que se determina en los presentes estatutos y en la Ley 14/2018.

Además de las que le encomiende la Junta Directiva o la Asamblea General, las funciones de la persona que ostente la Gerencia de la entidad serán las siguientes:

- Formular propuestas de planificación y de dirección de las actividades de la entidad.
- Coordinar y controlar las actividades necesarias para el cumplimiento de las funciones y de los fines de la entidad, e inspeccionar todos los trabajos e instalaciones en las que se desarrollen.
- Ejercer la jefatura del personal a cargo de la entidad.
- Informar y dar cuenta ante la Junta Directiva y la Asamblea General de las actuaciones realizadas.
- Velar por el buen régimen de la entidad, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y entretenimiento de las zonas o elementos comunes, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- Efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- Velar y hacer cumplir la normativa en materia de protección de datos y de notificaciones electrónicas con las administraciones públicas.
- Exigir judicialmente, a través del proceso monitorio o cualquier otra vía legal, las obligaciones indicadas en el art. 10 de los presentes estatutos, respecto a la contribución de los gastos por parte de los integrantes de la EGM.



Artículo 22. El Foro Consultivo de Participación.

Una vez constituida válidamente la entidad, la Junta Directiva constituirá un Foro Consultivo de Participación, a través del cual consultará con los usuarios y usuarias del área industrial, aquellas cuestiones competencia de la Asamblea General o de la Junta Directiva que puedan afectarles directamente.

Sin perjuicio de la composición y funciones que se determinen reglamentariamente, el foro de participación incluirá como mínimo a las personas integrantes de la Junta Directiva, a la Gerencia y a las personas representantes de los trabajadores y de las trabajadoras del área gestionada.

El Foro Consultivo de Participación será convocado a propuesta de la Asamblea General o de la Junta Directiva cuando se considere necesario, pudiéndose convocar de forma física o telemática.

No obstante, la participación de la EGM en el Consejo Económico y Social de Algemesí, donde están representadas las organizaciones políticas municipales, las organizaciones empresariales y los representantes sindicales, servirá como complemento a estos fines.



CAPÍTULO III. RECURSOS ECONÓMICOS Y PRESUPUESTO DE LA ENTIDAD

Artículo 23.- Recursos económicos de la entidad.

Los recursos económicos de la entidad estarán integrados, al menos, por las siguientes partidas:

- Las contribuciones obligatorias que deban realizar los integrantes de la EGM.
- Las aportaciones voluntarias que realicen los integrantes de la EGM.
- Las aportaciones, subvenciones y cualesquiera otras ayudas recibidas con cargo a los presupuestos de cualquiera de las Administraciones públicas.
- Donaciones, indemnizaciones y cualquier otro tipo de ingresos de carácter dinerario o no dinerario que sea realizado por un tercero, en cualquiera de las formas previstas por el ordenamiento vigente.
- Por los créditos que en su caso se concierten.
- Otros ingresos, como la prestación de servicios, arrendamientos de espacios, etc.

Conforme al art. 21 de la Ley 14/2018, se mantiene el sistema de cuotas establecido previamente en la Entidad de Conservación del Polígono Industrial Cotes B, que servirá también para determinar la contribución obligatoria de los integrantes de la EGM y que se describe a continuación:

Cálculo de las cuotas límites de participación en los gastos de mantenimiento:

Superficie útil en parcelas: $S_T = 363.220 \text{ m}^2$

Número total de parcelas: $N_T = 111$

$$\text{Superficie media de parcela: } S_{\text{media}} = \frac{S_T}{N_T} = 3.272,25 \text{ m}^2$$

Nº de parcela con superficie mayor que la media: $N_M = 28$

Nº de parcela con superficie menor que la media: $N_m = 83$

Superficie de parcelas mayores a la media: $S_M = 254.065,00 \text{ m}^2$

Superficie de parcelas menores a la media: $S_m = 109.155,00 \text{ m}^2$



$$\text{Cuota máxima parcela: } Cm = \frac{Sm}{Nm * 1000} = 9,07375 \quad \sim \quad \mathbf{9}$$

$$\text{Cuota mínima parcela: } Cm = \frac{Sm}{Nm * 1000} = 1.31512 \quad \sim \quad \mathbf{1,5}$$

NOTA. - Para las parcelas con superficie comprendida entre los límites mínimos y máximos anteriores, es decir: 1.315 m² y 9.073 m², la cuota respectiva será la de dividir la superficie por 1.000, redondeando a la baja o al alza, según proceda y por tramos de medio punto.

Artículo 24.- El Presupuesto de la entidad y cobro de las aportaciones.

Los presupuestos anuales de la entidad serán aprobados por la Asamblea General, iniciándose los ejercicios el día 1 de enero y cerrándose el día 31 de diciembre de cada año, salvo el primero que comenzará una vez aprobada la entidad.

El cobro de las contribuciones obligatorias lo efectuará la entidad en la cuantía que resulte procedente en cada caso.

El régimen de plazos y notificaciones para el cobro de las mismas se establecerá por la Asamblea General y será publicado en la web corporativa de la entidad.

Las contribuciones se realizarán mediante domiciliación bancaria a la cuenta que se indique a la secretaría o Gerencia de la EGM, previo envío mediante medios electrónicos de la correspondiente factura, estableciéndose un recargo de 20 € por cada recibo que no esté domiciliado y deba gestionarse individualmente de forma distinta a la domiciliación o transferencia bancaria.

Para aquellas cuotas que no hayan sido satisfechas dentro de los 30 días a su emisión o hayan sido devueltas, se aplicará un recargo de 20 € en concepto de gestión de recibos impagados.

El número de cuotas impagadas para proceder a la reclamación judicial se establece en una cuota, pudiéndose aprobar en Junta Directiva la reclamación judicial de esto impagos.

Para ello previamente se remitirá burofax a los efectos de notificación fehaciente de la deuda y del requerimiento de pago, debiéndose hacer cargo el propietario de los gastos generados por dicha reclamación.



Los gastos judiciales soportados por la Comunidad serán satisfechos íntegramente por la propiedad que haya originado la reclamación judicial, incluidos los derechos de procurador y honorarios de letrado, tanto si su intervención fuera preceptiva como si la Comunidad contratara voluntariamente los servicios de estos profesionales para cobrar la cantidad adeudada.

Las personas integrantes que al momento de la transmisión de su inmueble fueran deudores de la entidad por cualquier causa responderán de la deuda junto con la nueva persona titular del inmueble, y la entidad podrá dirigirse contra cualquiera de ellas la reclamación de dicha deuda, sin perjuicio de que estas puedan repetir la reclamación contra la persona que, a su juicio, crean responsable directa del incumplimiento.

Artículo 25. Disposición de fondos

La Junta Directiva podrá aprobar y proceder a la apertura y cierre de cuentas bancarias según sea de interés general para los propietarios.

La persona que ostente el cargo de la Gerencia tiene entre sus funciones las de efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes. A tales efectos dispondrá de apoderamiento solidario en cualquier cuenta bancaria siempre que acredite disponer de un seguro de caución de, al menos 30.000 €, para responder de su gestión económica, en caso contrario deberá disponer de un apoderamiento mancomunado con las personas que ostenten la presidencia y la tesorería con dos de tres firmas, siendo la de la Gerencia siempre necesaria.

Asimismo, se podrá autorizar adicionalmente, que las personas que ostenten la presidencia y la tesorería dispongan de apoderamiento para controlar las cuentas de la entidad, e incluso se podrá autorizar que puedan disponer de los fondos mediante firma solidaria o mancomunada dos de dos entre dichas personas.



CAPÍTULO IV. DISOLUCIÓN DE LA ENTIDAD DE GESTIÓN Y MODERNIZACIÓN

Artículo 26. Causas de disolución de la entidad.

La entidad se disolverá automáticamente por las siguientes causas:

- Por acuerdo de la Asamblea General, adoptado con el voto favorable el 51% de las personas integrantes de la entidad que, a su vez, representen el 51% de los coeficientes de participación
- Por la apertura de la fase de liquidación, cuando la entidad se hallará declarada en concurso de acreedores.
- El Ayuntamiento de Algemesi declarará la disolución de la entidad, previa audiencia a la misma y por acuerdo del pleno, por los siguientes motivos:
 - Por conclusión del plan de actuación aprobado, o por la imposibilidad manifiesta de realizarlo.
 - Por finalización del plazo de duración sin haberse iniciado el proceso de renovación de la entidad, o haber transcurrido más de seis meses desde que se inició sin haberse concluido.
 - Por incumplimiento grave y reiterado, debidamente justificado, de los compromisos o de los fines establecidos en el acuerdo de autorización y en el convenio de colaboración.

Artículo 27. Ejecución de la disolución.

En caso de concurrir algunas de las causas anteriores de disolución, la última Junta Directiva nombrada deberá comunicarlo al Ayuntamiento de Algemesi en el plazo máximo de 15 días hábiles.

Salvo que la Asamblea General o un juzgado acuerde un órgano liquidador distinto, la última Junta Directiva actuará como órgano liquidador.

El órgano liquidador procederá al cobro de los créditos y deudas que estuvieren pendientes de ser satisfechos a la entidad, así como a satisfacer las deudas pendientes y no satisfechas por la misma, conforme a la legislación vigente.

El remanente de la entidad, si los hubiere, una vez liquidados los bienes, derechos y deudas de la entidad, se distribuirá entre las personas integrantes, en proporción a sus respectivas aportaciones.



CAPÍTULO V. MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS

Artículo 28.- La Modificación de los presentes Estatutos podrá ser propuesta a la Asamblea General por la Junta Directiva o por un número de personas integrantes que representen, como mínimo el 25% de las personas integrantes de la entidad o sus personas sustitutas, que representen además el 25% de los coeficientes de participación.

Artículo 29.- La Asamblea General, válidamente constituida al efecto, podrá acordar la modificación de los mismos con el voto favorable de al menos el 51% de las personas integrantes de la entidad o sus personas sustitutas, que además representen al menos el 51% de los coeficientes de participación.

Artículo 30.- Se permitirá la delegación de voto, tanto para la propuesta como para aprobación de la modificación, siempre que esté debidamente acreditada.

CAPÍTULO VI. RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS

Artículo – 31 - Resolución extrajudicial de conflictos

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir entre la entidad y las personas titulares integrantes, o entre estas por razón de su pertenencia a la entidad o las actividades desarrolladas en el área industrial, se resolverán mediante mediación o arbitraje, conforme a lo dispuesto en la Ley 24/2018, de 5 de Junio, de la Generalitat, de mediación de la Comunitat Valenciana, o en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre de Arbitraje, y con sujeción, en todo caso, a los principios esenciales de voluntariedad, audiencia, contradicción e igualdad entre las partes. La mediación o el arbitraje será ejercido por el Colegio de Administradores de Fincas de Valencia y Castellón previo acuerdo con la EGM.