SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? *18*

Introducción. *19*

PARTE PRIMERA. *21*

Fundamentos y marco teórico de las entidades urbanísticas de conservación (EUC) **21**

Capítulo 1: Concepto, alcance y principios de las Entidades Urbanísticas de Conservación (EUC) *21*

1. Definición y evolución histórica de las EUC **21**
a. Orígenes doctrinales 21
b. Evolución legislativa en España 22
c. Influencia de la planificación urbana moderna 22

2. Objetivos y finalidades de las EUC **23**
a. Conservación integral de la urbanización 23
b. Garantía de calidad urbana y ambiental 23
c. Participación activa de los propietarios 23

3. Naturaleza jurídica de las EUC **24**
a. Entidad de derecho público 24
b. Personalidad jurídica y capacidad de obrar 24
c. Responsabilidad y límites legales 24

4. Ámbito de actuación de las EUC **24**
a. Urbanizaciones residenciales 24
b. Polígonos industriales y áreas logísticas 24
c. Zonas turísticas y mixtas 25

5. Principios rectores aplicables a las EUC **25**
a. Interés general y sostenibilidad 25
b. Transparencia y rendición de cuentas 25
c. Eficiencia en la gestión de recursos 25

6. Terminología y conceptos clave en las EUC **25**
a. Conservación vs. mantenimiento 25
b. Recepción municipal y su tipología 26
c. Cargas urbanísticas y afección real 26

Capítulo 2: Marco normativo comparado de las Entidades Urbanísticas de Conservación *27*

1. Legislación básica de la Unión Europea sobre las EUC **27**
a. Directivas relevantes y su transposición 27
b. Principio de subsidiariedad 27
c. Impacto en ordenanzas locales 28

2. Sistemas de Estados Unidos equivalentes a las EUC **28**
a. Community Development Districts 28
b. Special Purpose Districts 29
c. Buenas prácticas sectoriales 29

3. Enfoques del Reino Unido sobre las EUC **29**

a. Conservation Areas 29
b. Estate Management Schemes 29
c. Financiación y control local 29

4. Experiencias de América Latina en EUC 30
a. Marco jurídico en México 30
b. Modelos en Brasil y Argentina 30
c. Adaptaciones a contextos locales 30

5. Modelos de Asia-Pacífico relacionados con EUC 30
a. Australia y Nueva Zelanda 30
b. Singapur y Japón 30
c. Transferibilidad de experiencias 31

6. Tendencias globales en la regulación de EUC 31
a. Smart cities y digitalización 31
b. Resiliencia climática y ESG 32
c. Cooperación internacional y redes 33

Capítulo 3: Modelos internacionales y tendencias de las Entidades Urbanísticas de Conservación35

1. Clasificación de modelos de EUC en el mundo 35
a. Públicos puros 35
b. Privados con control público 35
c. Mixtos o híbridos 36

2. Factores de éxito en la implantación de EUC 36
a. Gobernanza participativa 36
b. Sostenibilidad financiera 36
c. Adaptabilidad normativa 37

3. Buenas prácticas europeas en EUC 37
a. Países nórdicos 37
b. Europa central y del este 37
c. Mediterráneo occidental 38

4. Casos de referencia en América del Norte 38
a. Distritos de mejora vecinal (BID) 38
b. Zonas de servicio especial 38
c. Mecanismos de financiación local 38

5. Innovaciones en Latinoamérica sobre EUC 39
a. Programas de regeneración urbana 39
b. Alianzas público-privadas 39
c. Herramientas de planificación participativa 39

6. Futuro de las EUC: retos y oportunidades 39
a. Transición energética y movilidad 39
b. Digital twins y gestión inteligente 41
c. Financiación verde y social 42

PARTE SEGUNDA 44

Constitución y organización de las entidades urbanísticas de conservación 44

Capítulo 4: Modalidades de constitución de las Entidades Urbanísticas de Conservación.. 44

1. Constitución por imposición del plan de ordenación 44
a. Previsión en instrumentos de planeamiento 44

b. Obligaciones municipales y plazos 45
c. Notificaciones a propietarios 45

2. Constitución mediante convenio urbanístico 45
a. Negociación y formalización 45
b. Contenido mínimo del convenio 46
c. Inscripción y efectos registrales 46

3. Iniciativa voluntaria de los propietarios para EUC 46
a. Quórum y acuerdos necesarios 46
b. Procedimiento de tramitación 47
c. Publicidad e inscripción administrativa 47

4. Transformación de entidades preexistentes en EUC 47
a. De Junta de Compensación a EUC 47
b. De Comunidad de Propietarios a EUC 47
c. Adaptación de estatutos y cargas 48

5. Supuestos especiales de constitución de EUC 48
a. Suelo industrial y polígonos empresariales 48
b. Zonas turísticas y rurales 48
c. Entidades mixtas público-privadas 49

6. Calendario y efectos temporales en la constitución de EUC 49
a. Plazos administrativos 49
b. Suspensión y recursos 50
c. Recepción tácita de estatutos 51

Capítulo 5: Órganos y estatutos de las Entidades Urbanísticas de Conservación 53

1. Asamblea General de la EUC 53
a. Composición y representación 53
b. Convocatoria y quórum 53
c. Adopción de acuerdos 54

2. Consejo Rector u órgano de gobierno de la EUC 54
a. Designación de cargos 54
b. Duración y renovación de mandatos 54
c. Responsabilidades y delegaciones 55

3. Cargos ejecutivos de la EUC 55
a. Presidente y sus funciones 55
b. Secretario y fe pública 55
c. Tesorero/Gerente y gestión diaria 56

4. Contenido esencial de los estatutos de la EUC 56
a. Denominación y ámbito territorial 56
b. Régimen económico y cuotas 56
c. Procedimiento de reforma estatutaria 56

5. Régimen de funcionamiento interno de la EUC 57
a. Convocatoria de reuniones 57
b. Actas y notificaciones 57
c. Régimen disciplinario 57

6. Registro y publicidad de los estatutos de la EUC 58
a. Inscripción en el registro administrativo 58
b. Publicidad formal y material 58

c. Transparencia y acceso de terceros 58

Capítulo 6: Registro, publicidad y transparencia de las Entidades Urbanísticas de Conservación 59

1. Registro estatal y autonómico de EUC 59
a. Naturaleza jurídica del registro 59
b. Libros y asientos registrales 59
c. Funciones y efectos frente a terceros 60

2. Procedimiento de inscripción de la EUC 60
a. Solicitud y documentación 60
b. Plazos y subsanaciones 60
c. Certificación registral 61

3. Actos inscribibles en el registro de EUC 61
a. Constitución y estatutos 61
b. Modificaciones y acuerdos relevantes 61
c. Disolución y liquidación 62

4. Publicidad de los registros de EUC 62
a. Modalidades de consulta 62
b. Acceso electrónico 62
c. Protección de datos personales 62

5. Transparencia y buen gobierno en la EUC 63
a. Obligaciones de información 63
b. Portal de transparencia 63
c. Mecanismos de control social 63

6. Responsabilidad por falta de inscripción o publicidad 64
a. Inoponibilidad frente a terceros 64
b. Sanciones administrativas 64
c. Supuestos jurisprudenciales 64

PARTE TERCERA. 65

Régimen económico y fiscal de las entidades urbanísticas de conservación 65

Capítulo 7: Régimen económico y financiero de las Entidades Urbanísticas de Conservación65

1. Cálculo de coeficientes de participación en la EUC 65
a. Superficie y edificabilidad 65
b. Uso y aprovechamiento urbanístico 66
c. Criterios de ponderación 66

2. Establecimiento de cuotas en la EUC 66
a. Cuotas ordinarias anuales 66
b. Cuotas extraordinarias y derramas 67
c. Revisión y actualización periódica 67

3. Recaudación y vía ejecutiva en la EUC 67
a. Procedimiento de apremio 67
b. Coordinación con la Hacienda local 68
c. Garantías y embargos 68

4. Fondo de reserva y tesorería de la EUC 68
a. Constitución y dotación mínima 68

b. Aplicación y límites legales 68
c. Contabilidad y auditoría 69

5. Planificación presupuestaria de la EUC 69
a. Elaboración del presupuesto anual 69
b. Control del gasto y desviaciones 69
c. Ajustes y modificaciones de crédito 69

6. Transparencia financiera y rendición de cuentas 70
a. Informe anual de gestión 70
b. Auditorías externas voluntarias u obligatorias 71
c. Publicación de estados financieros 72

Capítulo 8: Fiscalidad y responsabilidad tributaria de las Entidades Urbanísticas de Conservación 74

1. Régimen del IVA aplicable a la EUC 74
a. Sujeción o exención de las cuotas 74
b. Repercusión y deducción 74
c. Declaraciones periódicas 75

2. Impuesto sobre Sociedades en la EUC 75
a. Consideración de entidad de derecho público 75
b. Base imponible y tipo de gravamen 75
c. Incentivos y deducciones 75

3. Impuesto sobre Actividades Económicas en la EUC 76
a. Alta, exenciones y bonificaciones 76
b. Hecho imponible y cuota municipal 76
c. Gestión y reclamaciones 76

4. Tasas y precios públicos asumidos por la EUC 76
a. Servicios mínimos obligatorios 76
b. Prestaciones patrimoniales 76
c. Justificación del coste del servicio 77

5. Responsabilidad tributaria solidaria de la EUC 77
a. Sujetos pasivos y responsables 77
b. Reclamaciones contra miembros morosos 77
c. Procedimientos de derivación 77

6. Planificación fiscal y prevención de riesgos 77
a. Cumplimiento normativo (compliance) 77
b. Asesoramiento y control interno 78
c. Revisión por la Administración tributaria 79

PARTE CUARTA. 81

Recepción, mantenimiento y conservación por las entidades urbanísticas de conservación 81

Capítulo 9: Procedimiento de recepción de urbanizaciones por las Entidades Urbanísticas de Conservación 81

1. Recepción expresa de urbanizaciones en la EUC 81
a. Acta y certificado de obra 81
b. Documentación técnica requerida 81
c. Plazos de garantía 82

2. Recepción presunta en la EUC 82
a. Silencio administrativo positivo 82
b. Requisitos formales 83
c. Efectos jurídicos 84

3. Recepción tácita y jurisprudencia en la EUC 85
a. Actos concluyentes del Ayuntamiento 85
b. Plazo de prescripción 86
c. Casos reales destacados 87

4. Recepción parcial por fases en la EUC 87
a. Ámbitos funcionales independientes 87
b. Coordinación técnica y financiera 88
c. Limitaciones y responsabilidades 89

5. Reclamaciones por defectos de urbanización 89
a. Notificación y subsanación 89
b. Garantías y seguros de caución 90
c. Resolución de controversias 91

6. Estudios de caso en la aceptación de obras EUC 92
a. Canarias: modelo de recepción parcial 92
b. Comunidad Valenciana: recepción presunta 93
c. Cataluña: innovaciones procedimentales 94

Capítulo 10: Obligaciones de mantenimiento y conservación en las Entidades Urbanísticas de Conservación 95

1. Conservación de infraestructuras viarias en la EUC 95
a. Pavimentos y firmes 95
b. Señalización horizontal y vertical 95
c. Sistemas de drenaje 96

2. Conservación de redes de suministros en la EUC 96
a. Agua potable y saneamiento 96
b. Alumbrado público 96
c. Telecomunicaciones y energía 97

3. Mantenimiento de espacios verdes en la EUC 97
a. Diseño paisajístico 97
b. Sistema de riego y fertilización 97
c. Mobiliario y equipamientos 98

4. Gestión de equipamientos comunes en la EUC 98
a. Instalaciones deportivas 98
b. Zonas culturales y de ocio 98
c. Infraestructuras sociales 98

5. Coordinación de servicios municipales y EUC 99
a. Limpieza viaria y recogida de residuos 99
b. Seguridad ciudadana y vigilancia 99
c. Servicios mínimos obligatorios 99

6. Límites temporales y excepciones del deber de conservación 99
a. Urbanización consolidada 99
b. Fuerza mayor y casos fortuitos 100
c. Reversión a la administración 101

PARTE QUINTA. 103

Gestión, conflictos y buenas prácticas en las entidades urbanísticas de conservación 103

Capítulo 11: Gestión, coordinación municipal y buenas prácticas en las Entidades Urbanísticas de Conservación.....103

1. Convenios de colaboración entre EUC y Ayuntamiento 103
a. Contenido y duración 103
b. Obligaciones recíprocas..... 104
c. Mecanismos de seguimiento 104

2. Transferencia de servicios a la EUC 104
a. Limpieza e iluminación 104
b. Mantenimiento de parques y jardines 104
c. Acciones de emergencia 105

3. Inspección y control municipal sobre la EUC 105
a. Auditorías técnicas periódicas 105
b. Infracciones y sanciones..... 105
c. Procedimientos de subsanación 105

4. Integración de las EUC en planes municipales 106
a. Movilidad sostenible 106
b. Agenda Urbana y ODS 106
c. Planes de sostenibilidad ambiental 106

5. Subvenciones y ayudas a las EUC.....106
a. Programas estatales y europeos 106
b. Fondos Next Generation EU 106
c. Colaboración público-privada..... 107

6. Buenas prácticas nacionales e internacionales en EUC 107
a. Casos de éxito en España 107
b. Referencias europeas 108
c. Modelos innovadores globales 108

Capítulo 12: Conflictos, reclamaciones y soluciones en las Entidades Urbanísticas de Conservación 110

1. Impago de cuotas en la EUC 110
a. Procedimiento interno de reclamación..... 110
b. Ejecución por vía de apremio 110
c. Mediación y arbitraje..... 111

2. Negativa municipal a recepcionar la urbanización 111
a. Causas habituales 111
b. Recursos contencioso-administrativos..... 111
c. Jurisprudencia relevante 112

3. Disolución forzosa de la EUC.....112
a. Supuestos legales 112
b. Procedimiento y liquidación..... 112
c. Consecuencias patrimoniales 112

4. Titularidad de viarios y paso público en la EUC.....112
a. “Calle privada” y uso público..... 113

b. Limitaciones de acceso y aparcamiento 113
c. Soluciones consensuadas 113

5. Impugnación de acuerdos de la EUC 113
a. Causas de nulidad o anulabilidad 113
b. Recursos internos y externos 113
c. Arbitraje institucional 114

6. Propuestas para la prevención y resolución de conflictos 114
a. ADR y mediación especializada 114
b. Protocolos internos de la EUC 114
c. Formación y capacitación continuada 115

PARTE SEXTA. 117

Herramientas para las entidades urbanísticas de conservación 117

Capítulo 13: Checklists de constitución y registro para las Entidades Urbanísticas de Conservación 117

FORMULARIO 1 · DOCUMENTACIÓN IMPRESCINDIBLE PARA CONSTITUIR LA EUC 117
SECCIÓN 1 · Estatutos y acta fundacional 117
SECCIÓN 2 · Convenio urbanístico (si procede) 118
SECCIÓN 3 · Certificaciones catastrales 118

CHECKLIST 2 · TRÁMITES ADMINISTRATIVOS INICIALES DE LA EUC 118

CHECKLIST 3 · INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA EUC 119
CHECKLIST 4 · ÓRGANO DE GOBIERNO INICIAL 119

CHECKLIST 5 · CALENDARIZACIÓN Y PLAZOS CRÍTICOS 120

CHECKLIST 6 · VALIDACIÓN FINAL ANTES DE LA PUESTA EN MARCHA 120

Capítulo 14: Checklists de gestión económica y mantenimiento en las Entidades Urbanísticas de Conservación 122

FORMULARIO 1 · ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO ANUAL DE LA EUC 122
SECCIÓN A · Ingresos previstos 122
SECCIÓN B · Gastos de conservación 123
SECCIÓN C · Fondo de reserva 123

CHECKLIST 2 · CONTROL TRIMESTRAL DE TESORERÍA 123

CHECKLIST 3 · CONTRATACIÓN DE SERVICIOS Y SUMINISTROS 124

CHECKLIST 4 · MANTENIMIENTO PREVENTIVO DE INFRAESTRUCTURAS 124

CHECKLIST 5 · REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE COEFICIENTES 125

CHECKLIST 6 · PRESENTACIÓN DEL INFORME ANUAL A LA ASAMBLEA 126

Capítulo 15: Checklists de recepción, conservación y disolución en las Entidades Urbanísticas de Conservación 128

CHECKLIST 1 · RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN 128
SECCIÓN A · Documentos técnicos 128
SECCIÓN B · Acta de recepción provisional 128
SECCIÓN C · Acta de recepción definitiva 129

CHECKLIST 2 · CONSERVACIÓN ORDINARIA EN LA EUC **129**

CHECKLIST 3 · CONSERVACIÓN EXTRAORDINARIA Y EMERGENCIAS **129**

CHECKLIST 4 · DISOLUCIÓN VOLUNTARIA DE LA EUC **130**

CHECKLIST 6 · ARCHIVO Y CUSTODIA DOCUMENTAL **131**

Capítulo 16: Formularios administrativos preliminares para las Entidades Urbanísticas de Conservación ***133***

FORMULARIO 1 · MODELO DE ESTATUTOS TIPO DE EUC **133**

FORMULARIO 2 · ACTA DE CONSTITUCIÓN DE LA EUC **134**

FORMULARIO 3 · CONVENIO URBANÍSTICO DE LA EUC **135**

FORMULARIO 4 · NOTIFICACIÓN MUNICIPAL DE RECEPCIÓN DE OBRAS **135**

FORMULARIO 5 · REQUERIMIENTO DE PAGO DE CUOTAS EUC **136**

FORMULARIO 6 · DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EUC **137**

Capítulo 17: Modelos Internacionales de Entidades de Conservación ***139***

FORMULARIO A · Solicitud de inicio de expediente de constitución **139**

FORMULARIO B · Resolución administrativa de inicio de expediente **140**

FORMULARIO C · Notificación a propietarios del inicio de expediente **140**

FORMULARIO D · Resolución de inicio de oficio **141**

FORMULARIO E · Decreto de incoación de expediente **141**

FORMULARIO F · Remisión de Estatutos para aprobación **142**

FORMULARIO G · Estatutos tipo de Entidad de Conservación Urbanística **142**

Capítulo 18: Modelos de Estatutos de Entidades de Conservación ***143***

1. MODELO A DE ESTATUTOS DE ENTIDAD DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA (ECU) **143**

CAPÍTULO I · DISPOSICIONES GENERALES 143
CAPÍTULO II · OBJETO, FINES Y FUNCIONES 144
CAPÍTULO III · MIEMBROS, DERECHOS Y OBLIGACIONES 144
CAPÍTULO IV · ÓRGANOS DE GOBIERNO 145
SECCIÓN 2 · Consejo Rector 145
SECCIÓN 3 · Cargos unipersonales 146
CAPÍTULO V · RÉGIMEN ECONÓMICO Y FINANCIERO 146
CAPÍTULO VI · RÉGIMEN DISCIPLINARIO 147
CAPÍTULO VII · TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN 147
CAPÍTULO VIII · MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES Y CUOTAS 148
CAPÍTULO IX · REFORMA DE ESTATUTOS 148
CAPÍTULO X · DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN 148
ANEXOS 149

2. MODELO B DE ESTATUTOS DE ENTIDAD DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA (ECU) **149**

CAPÍTULO I · DISPOSICIONES GENERALES 149
CAPÍTULO II · OBJETO, FINES Y FUNCIONES 150
CAPÍTULO III · MIEMBROS, DERECHOS Y OBLIGACIONES 150
CAPÍTULO IV · ÓRGANOS DE GOBIERNO 151

SECCIÓN 1 · Asamblea General 151
SECCIÓN 2 · Consejo Rector 152
CAPÍTULO V · RÉGIMEN ECONÓMICO Y FINANCIERO 152
CAPÍTULO VI · RÉGIMEN DISCIPLINARIO 153
CAPÍTULO VII · TRANSPARENCIA Y BUEN GOBIERNO 153
CAPÍTULO VIII · CONVOCATORIAS, VOTACIONES Y ACTAS 153
CAPÍTULO IX · MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES Y CUOTAS 154
CAPÍTULO X · DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN 154
ANEXOS 155

3. MODELO DE ESTATUTOS DE MANCOMUNIDAD DE ENTIDADES DE CONSERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN 155
CAPÍTULO I · DENOMINACIÓN, ÁMBITO Y DOMICILIACIÓN 155
CAPÍTULO II · OBJETIVOS Y FUNCIONES 156
CAPÍTULO III · DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS ENTIDADES 156
CAPÍTULO IV · ÓRGANOS DE GOBIERNO 156
CAPÍTULO V · RÉGIMEN ECONÓMICO 157
CAPÍTULO VI · DISOLUCIÓN 157
ANEXOS ORIENTATIVOS 158

Capítulo 19: Plantillas del Procedimiento administrativo integral para la aprobación, gestión y disolución de una Entidad de Conservación Urbanística. 159

A · INFORMES TÉCNICOS Y JURÍDICOS 160
A-1 Informe jurídico POSITIVO sobre Estatutos 160
A-2 Informe jurídico NEGATIVO sobre Estatutos 160

B · RESOLUCIONES Y ACUERDOS MUNICIPALES 160
B-1 Acuerdo municipal DENEGATORIO (aprobación inicial) 160
B-2 Acuerdo municipal de APROBACIÓN INICIAL 161
B-3 Acuerdo municipal de APROBACIÓN DEFINITIVA 161

C · EDICTOS Y ANUNCIOS PÚBLICOS 161
C-1 Edicto de información pública (aprobación inicial) 161
C-2 Edicto de aprobación definitiva 161

D · NOTIFICACIONES INDIVIDUALES 162
D-1 Notificación de aprobación inicial a propietario 162
D-2 Notificación de aprobación definitiva 162

E · CERTIFICACIONES DE SECRETARÍA 162
E-1 Certificado de exposición pública sin alegaciones 162
E-2 Certificado con alegaciones presentadas 162

F · ASAMBLEA CONSTITUYENTE Y ACTAS INTERNAS 163
F-1 Convocatoria de Asamblea Constituyente 163
F-2 Acta de Constitución 163

G · ESCRITURA PÚBLICA Y REGISTRO 164
G-1 Escritura de Constitución (extracto) 164
G-2 Solicitud de inscripción en Registro 164

H · DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN 164
H-1 Acuerdo de disolución voluntaria 164
H-2 Decreto de ratificación municipal 165
H-3 Notificación y anuncio de disolución 165

Capítulo 20: Plantillas de actas, minutas y contratos para las Entidades Urbanísticas de Conservación *166*

PLANTILLA 1 · MINUTA DE REUNIÓN DEL CONSEJO RECTOR **166**

PLANTILLA 2 · ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA **167**

PLANTILLA 3 · CONTRATO DE CONSERVACIÓN VIARIA **168**

PLANTILLA 4 · CONTRATO DE MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES **168**

PLANTILLA 5 · CONTRATO DE SUMINISTRO ELÉCTRICO **169**

PLANTILLA 6 · PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL **169**

PARTE SÉPTIMA. *171*

Práctica de las Entidades Urbanísticas de Conservación **171**

Capítulo 21: Casos prácticos de las Entidades Urbanísticas de Conservación *171*

Caso práctico 1. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Coordinación de servicios básicos en una urbanización residencial **171**

Causa del Problema 171
Soluciones Propuestas 172
1. Constitución inmediata y estructuración legal de la EUC 172
2. Diseño e implantación de contrato mancomunado de mantenimiento 172
3. Desarrollo de plataforma digital integrada de gestión de la EUC 172
4. Establecimiento y dotación de un fondo de reserva robusto 173
Consecuencias Previstas 173
Resultados de las Medidas Adoptadas 174
Lecciones Aprendidas 174

Caso práctico 2. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Mantenimiento integral de redes de saneamiento en un polígono industrial **176**

Causa del Problema 176
Soluciones Propuestas 176
1. Auditoría técnica y diagnóstico detallado 176
2. Contratación de empresa especializada con garantía de rendimiento 176
3. Implantación de sistema de monitorización IoT y alertas tempranas 177
4. Desarrollo de plan de formación y protocolos internos 177
Consecuencias Previstas 177
Resultados de las Medidas Adoptadas 178
Lecciones Aprendidas 178

Caso práctico 3. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Adaptación de viales y accesibilidad universal en una zona mixta de uso residencial y comercial **179**

Causa del Problema 179
Soluciones Propuestas 179
1. Redacción de proyecto técnico de accesibilidad 179
2. Financiación participada y refinanciación de cuotas 179
3. Ejecución de obras con gestión coordinada 180
4. Campaña de comunicación y participación vecinal 180
Consecuencias Previstas 181
Resultados de las Medidas Adoptadas 181
Lecciones Aprendidas 182

Caso práctico 4. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Mantenimiento integral de instalaciones deportivas y zonas recreativas 183
Causa del Problema 183
Soluciones Propuestas 183
1. Auditoría especializada y establecimiento de un plan de conservación preventiva 183
2. Contratación de servicios especializados por lotes funcionales 183
3. Implantación de un sistema de seguimiento y reporting continuo 184
4. Creación de un fondo específico para rehabilitación y reposición 184
Consecuencias Previstas 184
Resultados de las Medidas Adoptadas 185
Lecciones Aprendidas 185

Caso práctico 5. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Coordinación de servicios municipales y propios en una urbanización periurbana 187
Causa del Problema 187
Soluciones Propuestas 187
1. Convenio de colaboración con el Ayuntamiento para servicios externalizados 187
2. Contratación complementaria de servicio propio de limpieza y mantenimiento 188
3. Implantación de buzón de incidencias y sistema de seguimiento 188
4. Campaña de sensibilización y educación vecinal 188
Consecuencias Previstas 189
Resultados de las Medidas Adoptadas 189
Lecciones Aprendidas 190

Caso práctico 6. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Implantación de alumbrado público inteligente y eficiente en un área turística costera 191
Causa del Problema 191
Soluciones Propuestas 191
1. Auditoría energética y evaluación técnica de estado 191
2. Sustitución de luminarias por tecnología LED de alto rendimiento 191
3. Implantación de sistema de control y telegestión (Smart Lighting) 192
4. Financiación mixta con amortización acelerada 192
Consecuencias Previstas 192
Resultados de las Medidas Adoptadas 193
Lecciones Aprendidas 193

Caso práctico 7. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Gestión y mantenimiento de espacios verdes en una gran urbanización 195
Causa del Problema 195
Soluciones Propuestas 195
1. Elaboración de Plan Director de Zonas Verdes 195
2. Contratación de servicio integral de jardinería con especialización por áreas 195
3. Implantación de sistema de riego inteligente y monitorizado 196
4. Plan de renovación y especies adaptadas al clima y al suelo 196
Consecuencias Previstas 197
Resultados de las Medidas Adoptadas 197
Lecciones Aprendidas 198

Caso práctico 8. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Gestión de infraestructura de telecomunicaciones y fibra óptica 199
Causa del Problema 199
Soluciones Propuestas 199
1. Auditoría técnica y regularización de canalizaciones 199
2. Creación de convenio marco con operadores y establecimiento de un registro único 199

3. Contratación de servicio de mantenimiento preventivo y correctivo especializado 200
4. Desarrollo de plataforma de gestión y monitorización en tiempo real 200
Consecuencias Previstas 201
Resultados de las Medidas Adoptadas 201
Lecciones Aprendidas 202

Caso práctico 9. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Procedimiento de recepción de urbanización en una EUC tras obra phased 203
Causa del Problema 203
Soluciones Propuestas 203
1. Unificación de procedimiento y documentación de recepción 203
2. Calendario de recepción y coordinación de fases 203
3. Equipo técnico interno de validación de recepción 204
4. Registro y archivo electrónico de actas y documentos 204
Consecuencias Previstas 204
Resultados de las Medidas Adoptadas 205
Lecciones Aprendidas 205

Caso práctico 10. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Mantenimiento de redes de agua potable y saneamiento en una urbanización de alto standing 207
Causa del Problema 207
Soluciones Propuestas 207
1. Auditoría hidráulica integral y telemetría 207
2. Sustitución y refuerzo de tramos críticos 207
3. Implantación de sistema de telecontrol y alarma temprana 208
4. Plan de mantenimiento preventivo y protocolos de emergencia 208
Consecuencias Previstas 208
Resultados de las Medidas Adoptadas 209
Lecciones Aprendidas 209

Caso práctico 11. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Convenios de colaboración entre EUC y Ayuntamiento para servicios integrados 211
Causa del Problema 211
Soluciones Propuestas 211
1. Diseño y firma de un Convenio Marco de Colaboración 211
2. Creación de un Comité Mixto de Seguimiento y Coordinación 212
3. Implantación de rutas y cuadrillas mixtas 212
4. Sistema compartido de incidencias y comunicación vecinal 212
Consecuencias Previstas 213
Resultados de las Medidas Adoptadas 213
Lecciones Aprendidas 214

Caso práctico 12. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Gestión de impago de cuotas en la EUC y recuperación de morosidad 215
Causa del Problema 215
Soluciones Propuestas 215
1. Implantación de protocolo escalonado de reclamación de morosidad 215
2. Negociación de planes de pago fraccionados 215
3. Activación de la vía ejecutiva y embargo de cuotas 216
4. Refuerzo de comunicación y transparencia financiera 216
Consecuencias Previstas 216
Resultados de las Medidas Adoptadas 217
Lecciones Aprendidas 217

Caso práctico 13. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Implementación de checklist de

constitución y registro de la EUC en una nueva promoción residencial internacional 219
Causa del Problema 219
Soluciones Propuestas 219
1. Diseño de un Checklist de Documentación Imprescindible 219
2. Convocatoria y desarrollo de Asamblea Constituyente 220
3. Inscripción Registral y Publicidad Formal 220
4. Verificación y Auditoría Posterior 220
Consecuencias Previstas 221
Resultados de las Medidas Adoptadas 221
Lecciones Aprendidas 222

Caso práctico 14. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Elaboración y control del presupuesto anual en una EUC de gran escala 223
Causa del Problema 223
Soluciones Propuestas 223
1. Elaboración participada del presupuesto anual 223
2. Control trimestral y cuadro de mando financiero 224
3. Contratación planificada y revisión de pliegos de servicios 224
4. Mantenimiento del fondo de reserva y fondo de contingencia 224
Consecuencias Previstas 225
Resultados de las Medidas Adoptadas 225
Lecciones Aprendidas 227

Caso práctico 15. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Checklist de recepción de obras de urbanización y procedimientos asociados 228
Causa del Problema 228
Soluciones Propuestas 228
1. Diseño de Checklist de Recepción de Obras 228
2. Procedimiento de validación y firma de actas provisionales y definitivas 229
3. Coordinación de calendario y avisos automáticos 229
4. Archivo y custodia centralizada de documentación 229
Consecuencias Previstas 229
Resultados de las Medidas Adoptadas 230
Lecciones Aprendidas 230

Caso práctico 16. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Formalización del formulario de convenio urbanístico de una gran EUC.....232
Causa del Problema 232
Soluciones Propuestas 232
1. Revisión jurídica y adaptación del formulario tipo 232
2. Integración de formulario en plataforma digital de gestión 232
3. Talleres de formación y guías de cumplimentación 233
4. Protocolo de validación previa y simulación de envío 233
Consecuencias Previstas 233
Resultados de las Medidas Adoptadas 234
Lecciones Aprendidas 234

Caso práctico 17. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Redacción y aplicación de la plantilla de acta de Asamblea General Ordinaria 236
Causa del Problema 236
Soluciones Propuestas 236
1. Diseño de plantilla estandarizada de acta 236
2. Incorporación de procedimiento de revisiones internas 237
3. Protocolo de notificación y archivo 237

4. Formación del equipo directivo 237
Consecuencias Previstas 238
Resultados de las Medidas Adoptadas 238
Lecciones Aprendidas 238

Caso práctico 18. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Defensa y resolución de impugnación de acuerdos de la Asamblea 240
Causa del Problema 240
Soluciones Propuestas 240
1. Revisión técnica y jurídica del procedimiento de convocatoria y votación 240
2. Negociación de un acuerdo amistoso con los impugnantes 240
3. Preparación de la defensa jurídica en sede contenciosa 241
4. Actualización de estatutos y reglamento interno 241
Consecuencias Previstas 242
Resultados de las Medidas Adoptadas 242
Lecciones Aprendidas 243

Caso práctico 19. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Implementación de gemelo digital y SIG para gestión inteligente de infraestructuras 244
Causa del Problema 244
Soluciones Propuestas 244
1. Selección e implantación de plataforma de gemelo digital (Digital Twin) basada en SIG 244
2. Despliegue de red de sensores IoT y telemetría asociada 245
3. Desarrollo de dashboard y protocolos de gestión predictiva 245
4. Formación y actualización continua de equipo de gestión 245
Consecuencias Previstas 246
Resultados de las Medidas Adoptadas 246
Lecciones Aprendidas 247

Caso práctico 20. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Gestión de subvenciones y ayudas europeas para proyectos estratégicos 248
Causa del Problema 248
Soluciones Propuestas 248
1. Constitución de unidad de proyectos y contratación de consultoría especializada 248
2. Elaboración de memoria técnica y económica rigurosa 249
3. Coordinación con entidades locales y consorcios públicos 249
4. Implementación de sistema de control y justificación documental 249
Consecuencias Previstas 250
Resultados de las Medidas Adoptadas 250
Lecciones Aprendidas 251

Caso práctico 21. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Gestión de conservación extraordinaria y emergencias tras fenómenos meteorológicos extremos 252
Causa del Problema 252
Soluciones Propuestas 252
1. Activación inmediata de Protocolo de Emergencias 252
2. Contratación urgente de obras de reparación 252
3. Movilización de fondo de contingencia y solicitud de subvención urgente 253
4. Revisión y mejora del Plan de Conservación Extraordinaria 253
Consecuencias Previstas 254
Resultados de las Medidas Adoptadas 254
Lecciones Aprendidas 255

Caso práctico 22. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Planificación y ejecución de mantenimiento preventivo de firmes y pavimentos 256

Causa del Problema 256
Soluciones Propuestas 256
1. Elaboración de Plan Director de Conservación de Pavimentos 256
2. Contratación de lote específico de mantenimiento de pavimentos 256
3. Implantación de sistema GIS para gestión de ciclo de vida de pavimentos 257
4. Sensibilización y participación vecinal en mantenimiento preventivo 257
Consecuencias Previstas 257
Resultados de las Medidas Adoptadas 258
Lecciones Aprendidas 258

Caso práctico 23. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Coordinación de mantenimiento de redes de telecomunicaciones y seguridad ante vandalismo 260
Causa del Problema 260
Soluciones Propuestas 260
1. Elaboración de protocolo de emergencia y seguridad 260
2. Contratación de póliza de seguro y soporte técnico 24/7 260
3. Refuerzo de la red y redundancia de enlaces 261
4. Formación y sensibilización vecinal 261
Consecuencias Previstas 261
Resultados de las Medidas Adoptadas 262
Lecciones Aprendidas 262

Caso práctico 24. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Disolución voluntaria de la EUC y transferencia de infraestructuras al Ayuntamiento 264
Causa del Problema 264

Soluciones Propuestas 264
1. Elaboración de protocolo interno de disolución voluntaria 264
2. Inventario de activos y pasivos, y valoración económica 264
3. Negociación de convenio de cesión y avales con el Ayuntamiento 265
4. Plan de comunicación y participación vecinal 265
Consecuencias Previstas 266
Resultados de las Medidas Adoptadas 266
Lecciones Aprendidas 266

Caso práctico 25. "ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN." Diseño e implementación de póliza de seguro de responsabilidad civil de la EUC 268
Causa del Problema 268
Soluciones Propuestas 268
1. Estudio de riesgos y definición de coberturas mínimas 268
2. Licitación de póliza con corredurías especializadas 269
3. Integración de cláusulas de gestión y coordinación de siniestros 269
4. Revisión y renovación anual, y formación a equipo gestor 269
Consecuencias Previstas 270
Resultados de las Medidas Adoptadas 270
Lecciones Aprendidas 271

¿QUÉ APRENDERÁ?

- Concepto y evolución histórica de las EUC.
- Objetivos y principios rectores de las EUC.
- Marco normativo nacional e internacional.
- Modalidades de constitución de las EUC.
- Organización interna y órganos de gobierno.
- Registro, publicidad y transparencia.
- Cálculo de coeficientes y establecimiento de cuotas.
- Régimen económico y planificación presupuestaria.
- Fiscalidad y obligaciones tributarias.
- Procedimientos de recepción y garantía de obras.
- Mantenimiento y conservación de infraestructuras.
- Resolución de conflictos y herramientas prácticas.

Introducción.

En un contexto de creciente complejidad urbana, las Entidades Urbanísticas de Conservación (EUC) emergen como el pilar que garantiza la calidad, habitabilidad y sostenibilidad de nuestras ciudades y polígonos. Dominar su gestión no solo permite asegurar el correcto mantenimiento de infraestructuras y espacios comunes, sino también fortalecer el valor de las inversiones inmobiliarias y mejorar la convivencia vecinal.

En esta guía práctica descubrirás:

- Por qué las EUC son esenciales para que urbanizaciones, polígonos industriales o zonas turísticas mantengan sus estándares de servicio, eviten la degradación y aseguren una recepción ágil de obras.

- Cómo constituir y organizar una EUC con estatutos sólidos, órganos de gobierno eficaces y mecanismos de transparencia que refuercen la confianza de propietarios y administraciones.

- Qué modelos económicos y fiscales aplicar para estructurar cuotas, derramas y fondos de reserva, garantizando la viabilidad financiera y el cumplimiento tributario sin sorpresas.

- Qué procedimientos seguir para la recepción de urbanizaciones y el mantenimiento de redes viarias, de suministro y espacios verdes, cumpliendo plazos, normativas y buenas prácticas.

- Cómo resolver conflictos de impago, impugnación de acuerdos o disolución forzosa, y aprenderás a implantar protocolos de mediación y arbitraje que ahorren tiempo y costes.

- Cómo incorporar innovación, desde gemelos digitales y sensores IoT hasta dashboards financieros y convenios público-privados, para elevar la eficiencia operativa y la resiliencia ante desafíos climáticos y demográficos.

Con un enfoque 100 % práctico y casos reales nacionales e internacionales, esta guía te dotará de las herramientas para liderar, optimizar y garantizar el buen funcionamiento de cualquier Entidad Urbanística de Conservación. Asume el rol de experto capaz de proteger y valorizar el espacio común: tu dominio de las EUC marcará la diferencia en la gestión urbana actual.