



**E S T A T U T O S  
D E L A J U N T A D E  
C O M P E N S A C I Ó N  
L A S M E S E T A S**  
ÁMBITO 2.9.2 "LAS MESETAS" (SUNC)  
**P.G.O. S/C DE TENERIFE**



**R O H E R ,** ARQUITECTURA Y URBANISMO  
TEOTIMO RODRIGUEZ HERMOSO, ARQUITECTO  
PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO ISLAS OCCIDENTALES, S.A.

MAYO 2015



## **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

### **TÍTULO I: Disposiciones generales.**

#### **Artículo 1.- Denominación.**

- 1.- Con la denominación de JUNTA DE COMPENSACIÓN Plan Parcial Las Mesetas se constituye una Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
- 2.- La Junta de Compensación se registrará por lo dispuesto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que los complementan, sin perjuicio de lo establecido en la Legislación de suelo estatal y urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias.

#### **Artículo 2.- Domicilio.**

- 1.- La Entidad tiene su domicilio en Santa Cruz de Tenerife, calle la Avda. Francisco la Roche, 15-17 CP 38001.
- 2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, que deberá ser notificado al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para su posterior constancia en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **Artículo 3.- Objeto.**

La Junta tendrá por objeto la actuación por el sistema de compensación en la unidad de actuación delimitada en el artículo 7 de estos Estatutos.

#### **Artículo 4.- Fines.**

Son fines de la Junta todos los precisos para el cumplimiento de su objeto y, entre ellos, sin que supongan limitación, los siguientes:

- 1.- Afectar los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación por Compensación.
- 2.- Redactar e impulsar la tramitación de cuantos Proyectos fueren necesarios para lograr la ordenación urbanística de la unidad de actuación.
- 3.- Ejecutar a su costa y contratar las obras de urbanización.
- 4.- Dar inicio al procedimiento administrativo de expropiación forzosa, en beneficio de la Junta de Compensación, de los terrenos de aquellos propietarios que no se hayan adherido, así como aquellos propietarios que incumplan sus obligaciones.



- 5.- Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, en el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta de Compensación.
- 6.- Inscribir la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 7.- Cuantas otras considere necesarias para el correcto desarrollo de la urbanización, y en definitiva, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según la legislación vigente.
- 8.- Aprobar el Proyecto de Compensación mediante el que se efectuará la distribución de beneficios y cargas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los miembros de la Junta y transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, e impulsar su tramitación.
- 9.-Solicitar de la Administración actuante la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen a la misma, como de los miembros que incumplan sus obligaciones, en los términos señalados en las Bases de Actuación.
- 10.-Actuar con facultades fiduciarias, con poder de disposición sobre los bienes y derechos aportados de los miembros de la Junta, sin más limitaciones que las convenidas en los presentes Estatutos.
- 11.-Adquirir, poseer, gravar y enajenar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes y derechos constitutivos del patrimonio de la Junta, que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- 12.- Asumir la representación y defensa de los intereses comunes de sus asociados ante cualquier Autoridad u Organismo del Estado, Comunidad Autónoma, Isla, Municipio u Organismos autónomos de cualquier clase, así como ante los Tribunales de Justicia en todos sus grados y jurisdicciones, con respecto a todos los actos, contratos, acciones y recursos que resulten convenientes o necesarios para la realización de sus fines.

#### **Artículo 5.- Duración.**

La Junta de Compensación dará comienzo a sus actividades en el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y tendrá la duración que precise para la total realización de su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos establecidos en estos Estatutos.

El ejercicio de la Junta coincidirá con el año natural.

#### **Artículo 6.- Órgano Urbanístico bajo cuyo control actúa.**

La Entidad actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.



## **TÍTULO II.- Ámbito de actuación y delimitación.**

### **Artículo 7.- Área de actuación.**

Está constituida por los terrenos comprendidos en el Ámbito 2.9.2. Las Mesetas. SUNC Suelo Urbano No Consolidado, (P.P.)

## **TÍTULO III.- Incorporación a la Junta de Compensación.**

### **Artículo 8.- Asociados que forman parte de la Junta.**

1.- Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Las personas físicas o jurídicas propietarios de las fincas incluidas en la delimitación de la unidad de ejecución, que se hayan adherido a la Junta. La incorporación implica la aceptación total de los presentes Estatutos y las Bases de Actuación.

b) La Administración actuante. (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife).

2.- Cada uno de los miembros adheridos a la Junta, tendrán los mismos derechos y obligaciones. En especial y para que la incorporación de los adheridos tenga efecto, será necesario que ingresen en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los fundadores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

### **Artículo 9.- Incorporación de las empresas urbanizadoras.**

1.- Podrán incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2.- La incorporación podrá instrumentarse mediante acuerdo en Asamblea General con el voto favorable de los dos tercios de las cuotas de la Junta, asumiendo la empresa los compromisos que se acuerden al respecto.

3.- La empresa urbanizadora deberá garantizar su gestión en la forma y cuantía que se determine por la Junta en que se acepte su incorporación.

4.- Los propietarios disconformes, cuando así lo hagan constar en la reunión de la Asamblea en la que se acuerde la incorporación o lo manifiesten dentro del plazo de un mes siguiente a la comunicación del acuerdo, por escrito al Presidente de la Junta, siempre que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les



correspondan, no serán afectados por dicha decisión, a los efectos del cálculo de las adjudicaciones de parcelas a dichos propietarios a la empresa urbanizadora.

5.- Para la valoración de la aportación de la empresa urbanizadora y de las adjudicaciones a su favor se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

**Artículo 10.- De las titularidades especiales.**

1.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, formarán parte de la Junta sus representantes legales.

2.- Los cotitulares de una finca habrán de designar una persona para el ejercicio de sus facultades como adherido, respondiendo solidariamente frente a la Junta de cuantas obligaciones dimanen de su condición. En caso contrario lo nombrará el órgano actuante con aprobación municipal.

3.- En el supuesto de existir un derecho limitativo de la propiedad sobre una o varias fincas, la cualidad del asociado la ostentará el nudo propietario.

4.- El nudo propietario y el usufructuario deberán expresar por escrito a quien corresponde el pago de las cuotas de urbanización.

**Artículo 11.- Transmisión de bienes y derechos.**

1.- La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios incorporados, sin más limitaciones que las contenidas en los Estatutos o en la Ley.

2.- La Junta será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen, como de aquellos que incumplan sus obligaciones.

3.- La transmisión al Ayuntamiento, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

4.- La Junta podrá gravar y enajenar terrenos de su propiedad, para hacer frente a los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en el Consejo Rector.

5.- Los miembros de la Junta podrán enajenar total o parcialmente terrenos o su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y obligaciones del anterior titular, aunque no se haga expresa mención de ello en el título de transmisión.



- b) El transmitente deberá solicitar a la Secretaría del Consejo Rector certificación acreditativa de estar al corriente de todas sus obligaciones.
- c) El transmitente notificará fehacientemente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de la necesaria constancia.

6.- El adquirente quedará subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

#### **TÍTULO IV.- Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta.**

##### **Artículo 12.- Criterios de participación de los miembros de la Junta.-**

1.- La participación en los derechos y obligaciones comunes por parte de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, vendrá determinada por la cuota sobre el total que a cada uno corresponda. Dicha cuota de participación se fijará en proporción a la superficie de los terrenos aportados respecto de la total de la unidad de actuación.

2.- Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Si no se declara la carga, o si las declaradas no se ajustan a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiese incurrido en omisión, y del valor de las parcelas que le correspondan se deducirá lo que resulte de las cargas omitidas.

3.- El valor de los bienes y derechos afectados por la ejecución del Plan, que no deban subsistir al ejecutarse las obras de urbanización, no influirá en la participación de los miembros, pero se determinará a los efectos de su indemnización en la forma señalada por las Bases.

##### **Artículo 13.- Derechos.**

Sin otras limitaciones que las establecidas en las Leyes, en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta, y de conformidad con los acuerdos adoptados por sus órganos de gobierno, los miembros de la Junta ostentarán los derechos que, a título enunciativo, se relacionan a continuación:

- 1.- Recibir los terrenos o las diferencias de adjudicación en metálico que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan.
- 2.- Ser informado sobre la actuación de la Junta en todo momento.
- 3.- Percibir, al tiempo de la liquidación definitiva y en proporción a sus respectivas cuotas, la parte del patrimonio que les correspondiere en la Junta de Compensación.
- 4.- En general, todos aquellos otros derechos que le reconozca la legislación urbanística o el Plan.



- 5.- Ejercer plenas facultades dominicales sobre los bienes y derechos de su titularidad -y en consecuencia, sobre la cuota de participación que le haya sido asignada por la Asamblea en representación de su aportación-, que podrán enajenar, gravar o sobre los que podrán realizar otros actos de disposición o administración, sin perjuicio de su deber de hacer constar al adquirente las circunstancias de la incorporación a la Junta y de establecer expresamente la subrogación del nuevo titular en los derechos y obligaciones del transmitente.
- 6.- Igualmente, en caso de venta o enajenación sobre los bienes y derechos de su titularidad, podrán ejercer los miembros de la Junta el derecho de tanteo y retracto.
- 7.- Adquirir la titularidad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en compensación, ya en su totalidad, ya en participación con otros miembros, conforme se regula en las Bases de Actuación de la Junta.
- 8.- Concurrir a las reuniones de la Asamblea General, participando en proporción a sus cuotas en la adopción de acuerdos, que podrán, en su caso, impugnar en la forma prevista estatutariamente, ser candidatos en la designación de los miembros del Consejo Rector, y ser informados plenamente de la situación de la Junta.
- 9.- Todos cuantos otros derechos que se deriven de los presentes Estatutos, de las disposiciones legales aplicables, y sean inherentes a su condición de miembros de la Junta.
- 10.- En todo caso para el ejercicio de estos derechos, los miembros de la Junta deberán estar al corriente de todas sus obligaciones, tanto de pago como de aportación de terrenos, bienes y derechos requeridos por la Junta o sus órganos.

#### **Artículo 14.- Obligaciones.**

- 1.- Además de las obligaciones de carácter general, los propietarios adheridos a la Junta de Compensación vendrán obligados a:
  - a) Regularizar la situación Registral de sus fincas antes de su incorporación a la Junta.
  - b) Fijar un domicilio, y poner de manifiesto fehacientemente cualquier cambio posterior, reputándose bien practicada cualquier notificación que al citado domicilio se dirija.
  - c) Facilitar a la Junta desde su incorporación los documentos que acrediten la titularidad de la finca o fincas aportadas, detallando las cargas y gravámenes de que pudiesen estar afectadas, con expresión de su naturaleza, cuantía y nombre y domicilio de sus titulares.
  - d) Satisfacer, en los plazos y forma que acuerde la Asamblea General o, por delegación, el Consejo Rector, las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios o extraordinarios de la Junta.
  - e) Otorgar los documentos públicos y privados que sean precisos para la formalización de los acuerdos de compensación, de cesiones obligatorias y de los demás actos jurídicos oportunos, conforme a los proyectos aprobados reglamentariamente.
  - f) Designar una persona que represente a todos los cotitulares, en los supuestos de copropiedad, para el ejercicio de sus facultades como miembros de la Junta, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de todos los copropietarios. Dicha designación



deberá hacerse en el plazo de un mes, a contar desde la incorporación; transcurrido el cual, o de no existir acuerdo entre los copropietarios, la realizará el Consejo Rector, recabando seguidamente la conformidad del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

g) Cumplir las prescripciones establecidas en el planeamiento vigente, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación de la Junta; así como los acuerdos adoptados por la Asamblea General, por el Consejo Rector, sin perjuicio de los recursos a que pudiera haber lugar.

h) Notificar a la Junta las transmisiones por cualquier título de sus terrenos, con indicación del adquirente y de los terrenos cedidos.

i) Poner a disposición de la Junta y permitir la ocupación de las fincas de su propiedad, para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales o instalaciones complementarias.

j) Pagar el importe de las multas que abonadas, en su caso, por la Junta de Compensación, deban repercutirse a los miembros responsables de la infracción por haber intervenido en su comisión o percibido el beneficio de aquélla.

l) El incumplimiento de las obligaciones, legitima a la Junta para promover la expropiación.

## **TÍTULO V.- Órganos de gobierno y administración.**

### **Artículo 15.- Órganos de gobierno y administración.**

Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán: La Asamblea General y El Consejo Rector.

#### Capítulo 1º.- De la Asamblea General.

### **Artículo 16.- Composición.**

La Asamblea General es el supremo órgano de la Junta y estará constituida por todos sus miembros, incluida la representación municipal como órgano de tutela, que con este carácter, sólo tendrá voz, pero no voto, sin perjuicio del que le corresponda como titular aportante de terrenos y derechos.

Será presidida por el Presidente del Consejo Rector o, en su defecto, por el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación de entre los que integran el Consejo y estuviera presente en la Asamblea.

### **Artículo 17.- Reuniones.**



- 1.- Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias, y en ellas sólo podrán tratarse los asuntos que figuren en el Orden del Día.
- 2.- En sesión ordinaria se reunirá dos veces al año, una en cada semestre. Las designaciones de los miembros del Consejo Rector podrán efectuarse en cualquiera de las dos sesiones ordinarias.
- 3.- Las restantes Asambleas que se celebren para tratar asuntos sobre materias diferentes tendrán el carácter de extraordinarias. En ellas también podrán efectuarse designación de miembros del Consejo Rector.
- 4.- Las convocatorias, tanto ordinarias como extraordinarias, serán convocadas, a propuesta del Presidente, por el Secretario mediante carta remitida por correo certificado con aviso de recibo al domicilio que cada miembro tenga registrado en la Secretaría, con una antelación de quince días naturales, como mínimo, al señalado para la reunión.
- 5.- En la convocatoria deberá figurar el Orden del día, así como la hora, lugar y fecha en que ha de celebrarse la primera reunión, y caso de no haber quórum, la segunda, pudiendo celebrarse ésta con un intervalo de una hora. No podrán tomarse acuerdos sobre asuntos que no figuren en el orden del día, salvo en el caso previsto en el apartado siguiente.
- 6.- Las Asambleas extraordinarias podrán también reunirse a requerimiento de miembros que representen, al menos, el 25 por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta. La petición de reunión extraordinaria se hará mediante carta certificada dirigida al Presidente del Consejo Rector, detallando el objeto de la reunión y los asuntos a tratar. La carta de convocatoria deberá ser cursada por el Presidente en el plazo de diez días desde la fecha en que fuera requerido a tal efecto.

#### **Artículo 18.- Facultades.**

Corresponde a la Asamblea General:

1. Nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector.
2. La aprobación del Proyecto de Compensación, previa audiencia de todos los afectados y con el quórum señalado en el artículo 18 de los presentes Estatutos, para su posterior elevación al Ayuntamiento.
3. Aprobación de la Memoria anual y liquidación del ejercicio así como del presupuesto de gastos e inversiones para el siguiente ejercicio.
4. La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, sin perjuicio de su aprobación posterior por el Ayuntamiento.
5. Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, a propuesta del Consejo Rector.



6. Acordar la realización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta y autorizar su formalización.
7. Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
8. Autorizar créditos extraordinarios y acordar las correspondientes derramas, debidos a gastos extraordinarios.
9. Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias, a propuesta del Consejo Rector,
10. Acordar la contratación de las obras de urbanización.
11. Aprobar los criterios de valoración de las fincas resultantes y los precios para los supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación, conforme a lo establecido en las Bases.
12. Delegar expresamente en el Consejo Rector las facultades reconocidas en favor de la Asamblea, excepto la aprobación de presupuestos y cuentas de los ejercicios económicos, y los actos que requieran un quórum especial.
13. La resolución de cuantos asuntos sean propuestos por el Consejo Rector, o no estén expresamente atribuidas a otro órgano de la Junta.
14. Acordar la disolución de la Junta de Compensación.
15. Cualesquiera otros acuerdos que no estén expresamente previstos y afecten a cuestiones de máxima importancia.

**Artículo 19.- Constitución de la Asamblea y forma de adopción de acuerdos.**

- 1.- La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren, presentes o representados, un número de miembros que represente más del cincuenta por ciento del total de las cuotas de participación en la Junta de Compensación.
- 2.- En segunda convocatoria se considerará válidamente constituida la Asamblea cualquiera que sean las cuotas de participación representadas por los asistentes.
- 3.- Antes de entrar en el examen del Orden del día se formará una lista de asistentes, expresando el carácter o representación de cada uno y la cuota de participación -propia o ajena- que ostenta en la Asamblea. Al final de la lista se determinará el número de miembros presentes o representados y la suma de cuotas de participación asistentes.



4.- El Presidente del Consejo Rector, o, en su defecto, el miembro del Consejo que sea titular o represente la mayor cuota de participación entre los que integran el Consejo y estuviera presente en la reunión, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates, ostentando el voto dirimente en caso de empate.

5.- Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector.

6.- Los acuerdos se tomarán por mayoría simple de cuotas de participación presentes o representadas. Se exceptúa la aprobación del Proyecto de Compensación, la incorporación de empresas urbanizadoras a la Junta de Compensación, los actos de gravamen y enajenación de terrenos, y de modificación de los Estatutos y Bases, disolución o transformación de la Junta, que requerirán el voto favorable de los socios que representen el sesenta por ciento de las cuotas de participación.

7.- Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos.

8.- Todos los miembros de la Junta de Compensación, incluso los disidentes y no asistentes, quedarán sometidos a los acuerdos adoptados por la Asamblea General que serán inmediatamente ejecutivos. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

#### **Artículo 20.- Asistencia a la Asamblea.-**

1.- Los miembros de la Junta de Compensación podrán asistir a la Asamblea en su propio nombre y derecho o mediante representación. Será válida la representación otorgada, ya sea mediante carta certificada dirigida al Secretario de la Junta, ya mediante entrega material al mismo del documento que acredite la representación, dejándose constancia de su recepción por el Secretario. La representación será válida únicamente para la reunión a la que se refiera.

La representación de las Sociedades o entidades dotadas de personalidad jurídica, que sean miembros de la Junta, se entenderá conferida a favor de quien legalmente las represente, mediante escritura pública.

2.- El representante del Ayuntamiento será el nombrado por éste en el Acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos, o el que pudiera designar posteriormente en su sustitución.

#### **Artículo 21.- Valor del voto.**

El valor del voto se determinará en función del porcentaje de participación que corresponda a cada propietario en el total de la Junta.



En el supuesto de la Junta adquiriera la propiedad de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, la cuota de participación que suponga dicha titularidad, será prorrateada entre los propietarios adheridos en función a la proporción que su propio coeficiente de participación suponga en el total.

#### **Artículo 22.- Actas.**

1.- De cada reunión el Secretario levantará acta, en la que se hará constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones.

Las actas serán aprobadas, siempre que ello fuera posible, en la propia reunión de la Asamblea.

Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días desde su aprobación por la Asamblea.

2.- Las actas, se incorporarán al libro correspondiente que se formará al final de cada ejercicio, y serán firmadas como mínimo por el Presidente y el Secretario.

3.- A requerimiento de los socios o de los Órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

### Capítulo 2º.- Del Consejo Rector.

#### **Artículo 23.- Composición.**

1.- El Consejo Rector es el representante permanente de la Asamblea y el órgano ejecutivo normal de gobierno y administración de la Junta, estando investido de los más amplios poderes, facultades y atribuciones para regir y administrar la Entidad.

2.- El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, el representante de la Administración actuante, el Secretario, tres vocales y un representante de la empresa urbanizadora en caso de su incorporación.

3.- Los miembros del Consejo Rector habrán de ostentar la cualidad de representar alguna participación en la Junta, pudiendo los socios minoritarios nombrar un representante, cuando su cuota conjunta sea igual o inferior al diez por ciento.

#### **Artículo 24.- Duración de los cargos.**

1.- Los cargos serán de hasta 5 años, si bien caben sucesivas reelecciones sin limitación en el tiempo, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General.



2.- En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, el propio Consejo Rector designará provisionalmente sustituto del mismo, hasta que se produzca la inmediata sesión de la Asamblea.

### **Artículo 25.- Facultades.**

1.- El Consejo Rector es el órgano principal de gobierno y administración de la Junta de Compensación y en consecuencia tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Representar a la Junta de Compensación ante toda clase de autoridades y organismos urbanísticos estatales, autonómicos, insulares y municipales, empresas y particulares, y ante juzgados y tribunales, organismos y corporaciones, autoridades, notarios y registradores y funcionarios de cualquier clase, ramo, grado y jurisdicción, ejercitando, desistiendo, transigiendo y exigiendo toda clase de derechos, acciones y reclamaciones en todos sus trámites, con o sin avenencia; practicar requerimientos de toda clase, e interponer recursos judiciales o administrativos, incluso los extraordinarios, hasta obtener resolución y su cumplimiento.
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- c) Administrar los fondos de la Junta, formalizando la Memoria y Cuentas de cada ejercicio, sometiéndolas a la aprobación de la Asamblea General.
- d) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos.
- e) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos.
- f) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones.
- g) Abrir y mantener toda clase de cuentas corrientes y de crédito en establecimientos bancarios, ingresando o retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- h) Realizar toda clase de operaciones bancarias (tanto de giro, como de crédito o préstamo) y mercantiles e incluso cambiarias que estimar convenientes.
- i) Nombrar letrados y procuradores de los tribunales.
- j) Contratar personal y servicios.
- k) Realizar toda clase de actos de riguroso dominio, con la previa aprobación de la Asamblea General.
- l) Contratar las obras de urbanización.
- m) Proponer a la Asamblea la cuantía de las cuotas, plazos y forma en que deben satisfacerse, pedir que se anticipe su pago cuando así lo exija la tesorería.
- n) Encargo de los Proyectos de Urbanización y de servicios.
- o) Acordar la edificación, en su caso, y orden de prelación.
- p) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos que se reserve la Junta para hacer frente a los gastos de urbanización, así como indemnizaciones.
- q) Acordar la constitución de garantías exigidas por los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.



- r) Acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización, edificación o explotación de servicios.
- s) Solicitar la concesión de servicios públicos que se consideran oportunas.
- t) Acordar la iniciación de los expediente de expropiación o de apremios a los miembros morosos en el pago de sus obligaciones económicas, o por incumplimiento de sus obligaciones de cualquier otra naturaleza.
- u) Seguir por todos sus trámites expedientes de expropiación de todas clases y sobre toda clase de fincas, sean de personas físicas o jurídicas, convenir valores, entablar reclamaciones y recursos, nombrar peritos para la valoración, ocupar las fincas expropiadas, pagar el valor convenido y depositarlo en la Caja de Depósitos.
- v) Acordar sobre los recursos internos de sus miembros ante la propia Junta.
- w) Acordar la cesión de los terrenos y servicios de cesión obligatoria.
- x) Acordar cuanto seapreciso para garantizar la correcta gestión de la Junta de Compensación o cuantas facultades sean precisas para su normal desenvolvimiento.
- y) Cualquier otra que le sea encomendada expresamente por la Asamblea General.
- z) En general todas las atribuciones que estén dentro de los fines de la Junta y que no estén exclusivamente reservados a la Asamblea General. En caso de tener que actuar con carácter urgente, podrá el Consejo Rector tomar decisiones, que posteriormente deberán ser ratificadas por la Asamblea General.

2.- El Consejo Rector podrá delegar alguna de sus funciones en favor de cualquiera de sus miembros o persona ajena la Junta, previo el otorgamiento de las facultades y poderes oportunos.

#### **Artículo 26.- Sesiones y acuerdos.**

1.- El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de un tercio de sus miembros.

2.- La convocatoria, será cursada por el Secretario, con un mínimo de siete días de antelación.

3.- El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión al menos dos tercios de sus miembros.

4.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al Presidente y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de las acciones y recursos que pudieran interponerse contra los mismos.

#### **Artículo 27.- Actas.**

En materia de actas serán de aplicación las prescripciones establecidas en el artículo 21 de estos Estatutos.



### Capítulo 3º.- Del Presidente.

#### **Artículo 28.- Nombramiento.**

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración de dos años, pudiendo ser reelegido indefinidamente, por acuerdos expresos de la Asamblea General.

#### **Artículo 29.- Funciones.**

Serán funciones del Presidente:

- a) Representar a la Junta de Compensación.
- b) Ordenar la convocatoria de la Asamblea General y el Consejo Rector.
- c) Presidir, suspender y levantar las sesiones, dirigir las deliberaciones y decidir los empates con voto de calidad.
- d) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- e) En la forma que el Consejo Rector determine, desarrollar todas las operaciones usuales de banca exigidas por la actividad de la Junta.
- f) Ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- g) Llevar la contabilidad de la Junta de Compensación.
- h) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

### Capítulo 4º.- Del Secretario.

#### **Artículo 30.- Nombramiento.**

1.- El Secretario de la Junta de Compensación, lo será tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector, siendo nombrado por la primera, que también tendrá la facultad de removerlo en cualquier momento.

El cargo podrá recaer en uno de los miembros de la Junta o cualquier otra persona ajena a ella, teniendo en este último caso voz pero no voto en la toma de acuerdos.

En caso de ausencia, le sustituirá el miembro del Consejo Rector designado por el Presidente.

2.- En el caso de encomendarse la gestión general de la Junta a una empresa especializada o profesional, podrá ser ésta, si así se hubiera convenido con ella, quien



tenga la responsabilidad de los cometidos de la Secretaría, a través de la persona física que proponga al efecto.

### **Artículo 31.- Funciones.**

Serán funciones de la Secretaría:

- a) Convocar y Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector por orden del Presidente y siguiendo sus instrucciones.
- b) Levantar acta de las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, transcribiendo su contenido al Libro de Actas correspondiente, y notificar los acuerdos de los órganos colegiados de la Junta.
- c) Llevar un Libro-registro en el que se relacionarán los miembros integrantes de la Junta, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos, y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- d) Formar y custodiar los libros de actas de las sesiones de la Asamblea y del Consejo.
- e) Expedir certificaciones del contenido de los libros y documentos que estén bajo su custodia, con el visto bueno del Presidente.
- f) Desempeñar las funciones jurídico-administrativas que le fueren encomendadas por la Asamblea General y el Consejo Rector.

## **TÍTULO VI.- Régimen Económico**

### **Artículo 32.- Medios Económicos de la Junta de Compensación.**

- 1.- La Junta de Compensación cuenta con los medios económicos obtenidos por las aportaciones de sus miembros, cuotas abonadas, subvenciones, enajenación de terrenos, créditos, etc.
- 2.- Las cuotas pueden ser ordinarias o extraordinarias. Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de administración de la Entidad, y extraordinarias las destinadas a costear los gastos de gestión y ejecución de la urbanización así como aquellas inicialmente no previstas, como puede ser las destinadas al pago de las expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta.
- 3.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector, y deberán figurar en los respectivos presupuestos anuales, sin perjuicio de que puedan acordarse otras cuotas extraordinarias por la Asamblea.
- 4.- También podrán ser acordadas en caso de urgencia por el Consejo Rector y requerir su pago a los miembros de la Junta de Compensación, debiendo ser ratificadas por la primera Asamblea General que se celebre.



5.- Los fondos de la Entidad serán custodiados en entidades de crédito, designadas por el Consejo Rector, a nombre de la Junta.

**Artículo 33.- De las participaciones y de las cuotas de los miembros de la Junta.**

1.- La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones comunes, vendrán definidas por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda.

2.- Para fijar la cuota de participación se atenderá a la superficie real de las fincas aportadas a la Junta. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos.

3.- La titularidad se acreditará mediante la exhibición de los títulos de propiedad y en su defecto, croquis de los terrenos y cuantos documentos puedan acreditar su condición de propietario, tales como el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a su nombre o certificación de estar la finca catastrada a su nombre.

4.- Las cuotas resultantes de la determinación de la superficie real de los terrenos definirán el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta.

5.- Si los terrenos estuvieran gravados con alguna carga real, los perjuicios que pudieran resultar serán de cargo del propietario, deduciéndose, en este caso, del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte de las cargas no declaradas.

6.- En el caso de que alguna de las fincas incorporadas pertenezca en nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra, la cualidad de miembro de la Junta de Compensación corresponderá al primero, sin perjuicio de lo establecido respecto a las obligaciones económicas.

7.- El valor de bienes y derechos distintos al suelo afectados por el Proyecto de Compensación no incrementará el valor de la participación de sus miembros.

8.- La incorporación de empresas urbanizadoras implica el reajuste de las participaciones porcentuales de los miembros de la Junta, previa la aprobación de la Asamblea General y la Administración actuante, salvo para aquellos que hayan puesto en conocimiento su disconformidad, que deberán asumir las obligaciones económicas correspondientes.

**Artículo 34.- Gastos.**



Serán gastos de la Junta de Compensación, todos aquellos que vengan exigidos por el cumplimiento de su objeto y fines, y entre ellos, a título meramente enunciativo, los que a continuación se indican:

- a) Promoción de la actuación urbanística.
- b) Planeamiento de proyectos.
- c) Elaboración del plan parcial, proyecto de urbanización, proyecto de compensación y todos aquellos exigidos por la normativa urbanística para el desarrollo urbanístico de la unidad de actuación.
- c) Ejecución de las obras de urbanización.
- d) Abono de honorarios profesionales, administrativos, vigilancia, etc.
- e) Indemnizaciones por expropiación de bienes y derechos.
- f) Cuantos otros gastos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto de la Junta de Compensación.

#### **Artículo 35.- Pago de las aportaciones.**

1.-El Consejo Rector, definirá la forma y condiciones de pago de las cuotas de sus miembros, que salvo pacto en contrario, serán abonadas en el plazo de un mes a contar desde la notificación.

Transcurrido dicho plazo sin abono de la cuota notificada, el miembro moroso incurre en un recargo del 10% que deberá abonar en un plazo de 1 mes desde el requerimiento efectuado por el Consejo Rector.

Pasado este plazo, se instará del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio o vía judicial, según se acuerde.

2.- Agotados los dos procedimientos anteriores, la Junta de Compensación, a través de la Asamblea General, acordará la utilización del derecho a la expropiación forzosa contra el miembro moroso a través del Ayuntamiento.

3.- A los efectos anteriores, para proceder por las vías de apremio, judicial o de la expropiación se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubierto, que tendrá eficacia ejecutiva e iniciará cualquiera de los referidos expedientes.

4.- En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el miembro moroso quedará en suspenso respecto al ejercicio de sus derechos dentro de la Junta.

#### **Artículo 36.- Contabilidad.**

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

2.-La contabilidad de la Entidad estará a cargo del Presidente, correspondiendo su control al Consejo Rector.

## **TÍTULO VII.- Régimen Jurídico**

### **Artículo 37.- Vigencia de los Estatutos.**

Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos, serán obligatorios para la Administración y los miembros de la Junta.

Cualquier modificación de los Estatutos, requerirá la aprobación de la Administración actuante y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

### **Artículo 38.- Ejecutoriedad de los acuerdos.**

Los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General serán ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo aquellos que precisen la ulterior autorización de la Administración actuante o que así lo acuerde el Órgano urbanístico que deba resolver el recurso.

### **Artículo 39.- Ejercicio de acciones.**

Para el ejercicio de las acciones civiles o mercantiles, por parte de los miembros adheridos, contra la Junta de Compensación será necesaria la previa formalización de los recursos administrativos previstos en el artículo siguiente.

### **Artículo 40.- Recursos administrativos.**

1.- Los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General serán recurribles mediante la interposición de recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de notificación de la resolución de que se trate.

No obstante la interposición del recurso, los acuerdos de la Asamblea General o el Consejo Rector serán inmediatamente ejecutivos.



2.- Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes, sino fueran impugnados en el plazo establecido para ello.

3.- No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del acuerdo por sí mismo o por medio de representación.

4.- La suspensión de acuerdos requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Junta por ello. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Entidad y a resultas del recurso, del importe de la aportación más un veinticinco por ciento para responder de los daños y perjuicios que se produzcan por la demora, que si no fueran mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto del recurso. Todo ello y sin perjuicio de que la Administración tutelar, previa ponderación de intereses, decida en los términos previstos en el artículo 111 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre la procedencia de la suspensión de la ejecución.

#### **Artículo 41.- Acción interdictal.**

1.- Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición entre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido.

2.- Tampoco procederá la acción interdictal cuanto la Junta ocupe bienes que sean precisos para la ocupación de las obras de urbanización, de conformidad con el Plan que se ejecute.

#### **Artículo 42.- Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los órganos urbanísticos de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución.

### **TÍTULO VIII.- Disolución y liquidación de la Junta de Compensación**

#### **Artículo 43.- De la disolución.**

1.- La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

- a) Por mandato judicial o prescripción judicial.
- b) Por el cumplimiento de los fines previstos en los presentes Estatutos.



- c) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General con el quórum de las dos terceras partes de la totalidad de las cuotas de la Junta.
- d) Por la transformación de la Junta en otra sociedad o Entidad.
- e) Por la absorción en un sólo propietario de la totalidad de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

2.- La disolución con motivo de las dos últimas causas precedentes habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

3.- La disolución llevará consigo la extinción de la personalidad jurídica de la Junta y su comunicación al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**Artículo 44.- De la liquidación.**

Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta, y comunicada ésta al Ayuntamiento, tendrá lugar la liquidación en la forma siguiente:

- a) El Consejo Rector procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General.
- b) El patrimonio que pueda existir en terrenos, derecho o metálico, se distribuirá entre sus asociados en proporción a sus respectivas cuotas de participación en la Junta.

**Artículo 45.- Asociación Administrativa de Conservación.**

Concluida la urbanización la Junta podrá transformarse o seguir actuando como Asociación Administrativa de Conservación.

**TÍTULO IX.- Sobre la Conservación de las Obras de Urbanización**

**Artículo 46.-** Conservación de la urbanización.

Las obras de urbanización se conservarán a cargo de la Junta de Compensación hasta su cesión, por fases o total, a favor del Ayuntamiento actuante, de conformidad con el artículo 151 del Decreto Legislativo 1/2000. A partir de la recepción de la totalidad de las obras por el Ayuntamiento la conservación corresponderá a éste último.

**TÍTULO X.- Normativa de la Junta de Compensación**



**Artículo 47.- Estatutos y Bases de Actuación.**

- 1.- Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta, y las Bases de Actuación que se incorporan, son las reglas de incorporación, ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.
- 2.- El Ayuntamiento someterá ambos documentos a información pública por el plazo de quince días, previamente a su aprobación, mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y notificación individual a todos los propietarios afectados.
- 3.- La modificación de los Estatutos, y de las Bases, requiere el acuerdo en Asamblea General, con el voto favorable que represente al menos el sesenta por ciento de las participaciones en la Junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**

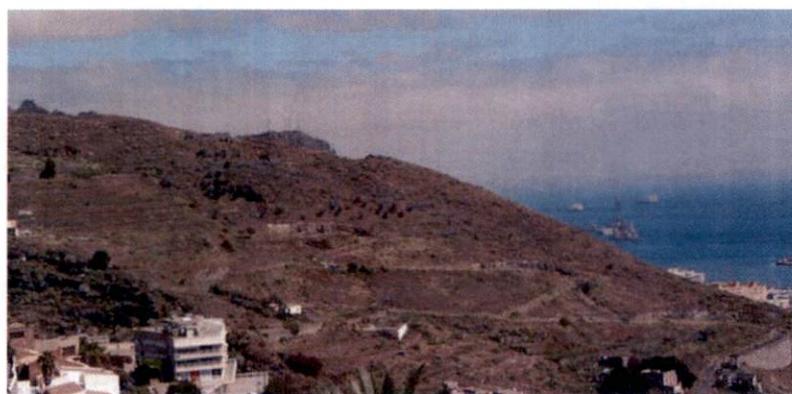
- 1.- Cuantos gastos se hayan satisfecho anticipadamente por los promotores de la Junta, serán de cuenta de los miembros que la componen y, previa su justificación ante la Asamblea General, se imputará la parte proporcional que proceda al resto de los propietarios. En caso de impago de las referidas cantidades, se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de estos Estatutos.
- 2.- El primer ejercicio de la Junta será el que medie entre la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y el último día del año natural en que tenga lugar.

En Santa Cruz de Tenerife, mayo de 2015

Fdo.: Teótimo Rodríguez Hermoso. Arquitecto



**BASES DE ACTUACIÓN  
DE LA JUNTA DE  
COMPENSACIÓN  
LAS MESETAS  
ÁMBITO 2.9.2 "LAS MESETAS" (SUNC)  
P.G.O. S/C DE TENERIFE**



**ROHER**, ARQUITECTURA Y URBANISMO  
TEOTIMO RODRIGUEZ HERMOSO, ARQUITECTO  
PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO ISLAS OCCIDENTALES, S.A.

MAYO 2015



**BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**BASE PRIMERA: ÁMBITO DE APLICACIÓN Y FINALIDAD.**

- 1. Las presentes bases de actuación regularán conjuntamente con los Estatutos, las actuaciones de la Junta de Compensación del Plan Parcial correspondiente al ámbito el Ámbito 2.9.2. Las Mesetas. SUNC Suelo Urbano No Consolidado, (P.P.) del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife (en adelante PGOU de Santa Cruz de Tenerife).
- 2. La finalidad de estas Bases es reglamentar la incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, la valoración de sus aportaciones, la ejecución de la urbanización, la cesión de terrenos dotacionales al Ayuntamiento, y el reparto de beneficios y cargas derivados del Planeamiento que se ejecuta con adjudicación a los miembros de la Junta de Compensación y al Ayuntamiento, en la proporción correspondiente, de las fincas resultantes concretadas en el Proyecto de Compensación.

**BASE SEGUNDA: NECESIDAD DE LA COMPENSACIÓN.**

- 1. El PGOU de Santa Cruz de Tenerife vigente establece para este Sector el sistema de ejecución privada.
- 2. Los propietarios promotores de la urbanización que representaban más del 50% de la propiedad, han optado por el sistema de ejecución de Compensación, quedando justificada la constitución de la Junta de Compensación.

**BASE TERCERA: OBLIGATORIEDAD Y MODIFICACIÓN.**

- 1. El Sistema de Compensación señalado en la Base 1ª se regirá por lo dispuesto en el la Legislación de suelo estatal y urbanística de la Comunidad Autónoma de Canarias, los Estatutos y las presentes Bases de Actuación.
- 2. Las presentes Bases de Actuación serán de obligado cumplimiento y observancia para los miembros de la junta una vez que se aprueben definitivamente por la Administración actuante.
- 3. El carácter obligatorio no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros que representen el 60% de su participación en la Junta, debiéndose tramitar dicha modificación, al igual que su aprobación, con la referida mayoría.

**BASE CUARTA: EXPROPIACIÓN DE LAS FINCAS NO INCORPORADAS Y SU VALORACIÓN.**

- 1. Las fincas que no hayan sido aportadas por sus propietarios a la Junta de



Compensación, dentro de los plazos legalmente concedidos, serán objeto de expropiación por el Ayuntamiento a través del procedimiento de Tasación Conjunta, y pasarán a formar parte del patrimonio de la Junta de Compensación, que tiene la condición de beneficiaria.

- 2. Dichas fincas se tasarán por su valor de acuerdo a la legislación vigente.

**BASE QUINTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS.**

- 1. El derecho de participación de los propietarios adheridos será proporcional a la superficie afectada de sus fincas en relación al total del Sector.
- 2. De ésta forma, a cada finca se le asigna un porcentaje que constituirá el coeficiente para la adjudicación de las fincas resultantes.
- 3. La superficie a computar será la que resulte de las mediciones taquimétricas que se realicen sobre el terreno, prevaleciendo la medición real sobre la registral.
- 4. En el caso de discrepancias sobre las mediciones o linderos de las fincas aportadas, la superficie discutida se considerará perteneciente por partes iguales entre los discrepantes, hasta tanto se resuelva por resolución judicial o por simple convenio.
- 5. En los supuestos de discrepancias sobre la propiedad de un terreno o parte de él, se calificará la titularidad como dudosa o litigiosa y la Administración asumirá la representación.

**BASE SEXTA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES QUE PUDIERAN ESTAR CONSTITUIDOS.**

- 1. Como regla general, los propietarios de los terrenos afectados deberán regularizar la situación dominical de las fincas, liberándolas de todo tipo de cargas y gravámenes, siendo de su cuenta los gastos ocasionados por dicha liberación.
- 2. Cuando sobre las fincas de origen aportadas al Proyecto de Compensación, constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, incompatibles con el planeamiento o no, serán de aplicación las reglas del Reglamento de Gestión Urbanística vigente.
- 3. Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o característica de la finca de resultado, será de aplicación el mismo cuerpo legal citado.
- 4. Los derechos reales, que pudieran estar constituidos sobre las fincas afectadas, y sean incompatibles con la ejecución del planeamiento urbanístico, se extinguirán en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación; siendo valorados con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y deberá ser realizada la indemnización a cargo del propietario que la aportó. Se satisfará su valor a los titulares de los mismos con cargo al propietario del suelo gravado, dada su naturaleza de derecho limitativo del dominio.
- 5. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán

gastos de urbanización, a cargo de los propietarios de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas.

6. En el supuesto de que los derechos reales y personales fuesen compatibles con el planeamiento, los titulares de los primeros compartirán con el propietario el valor de la cuota atribuida a éste; y los titulares de los segundos mantendrán la misma situación jurídica.
7. Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o característica de la finca de resultado, las personas a que estos derechos reales o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía financiera sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.
8. Los arrendamientos u otros derechos personales o reales que se establecieran con posterioridad a la aprobación del planeamiento de desarrollo carecerán de derecho a indemnización por la Junta.
9. Las situaciones arrendaticias se valorarán conforme al Reglamento de Gestión Urbanística vigente.
10. Para la valoración de servidumbres prediales y de derechos reales sobre inmuebles se estará, según el derecho de que se trate, a lo establecido en la legislación expropiatoria, en el derecho civil o administrativo y, en su defecto, a lo señalado para los Impuestos de Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
11. Cuando el valor obtenido de la aplicación de la regla anterior sea inferior al real de los bienes, se añadirá al valor el 5% de afección.

**BASE SÉPTIMA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES E  
INSTALACIONES Y DEMÁS ELEMENTOS QUE DEBAN DEMOLERSE.**

1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a los propietarios con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.
2. Las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos se valorarán en el Proyecto de Compensación de conformidad con las reglas establecidas en el Real Decreto Legislativo 2/2008.
3. Cuando el valor obtenido de la aplicación de la regla anterior sea inferior al real de los bienes se añadirá al valor el 5% de afección.
4. Los propietarios que resultaran acreedores de cantidades en concepto de indemnización por demolición de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones podrán percibir dichas cantidades en dinero o su equivalente en terrenos, previo acuerdo de la Junta de Compensación. No obstante, el propietario acreedor podrá acordar con la Junta que el importe de la indemnización a percibir sea sustituido por las cuotas ordinarias o extraordinarias a satisfacer y gastos de urbanización hasta el montante de la indemnización.



**BASE OCTAVA: CRITERIOS PARA VALORAR LAS APORTACIONES DE LAS EMPRESAS URBANIZADORAS.**

1. La aportación de una empresa urbanizadora se valorará en función de la partida del Proyecto de Urbanización que vaya a ejecutar.
2. La adjudicación de terrenos en pago de los costes de urbanización se aprobará en Convenio previo con la Junta.
3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación que se hubieren comprometido a satisfacer íntegramente los gastos de urbanización que les corresponda.

**BASE NOVENA: PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y, EN SU CASO, LAS EDIFICACIONES.**

1. La contratación de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación, se llevará a cabo mediante acuerdo de la Asamblea General, previa la presentación de tres o más propuestas de diferentes empresas, salvo el supuesto de incorporación de empresa urbanizadora, en cuyo caso será ésta quien ejecute dichas obras.
2. La Junta de Compensación podrá acordar con el contratista que el pago de las obras de urbanización se efectúe en dinero y/o en terrenos, previa valoración por la propia Junta, que deberán quedar reservados a tal efecto en el Proyecto de Compensación.
3. En cualquiera de los casos, en el contrato de ejecución se harán constar, necesariamente, todas y cada una de las siguientes determinaciones, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico:
  - a) El compromiso de la empresa adjudicataria de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.
  - b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora del Ayuntamiento.
  - c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o plazos de ejecución, o por comisión de alguna infracción urbanística tipificada en la normativa legal aplicable.
  - d) La retención que de cada pago parcial a cuenta haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante, salvo que se acuerde su sustitución mediante aval o seguro de caución.
  - e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

**BASE DÉCIMA: FINANCIACIÓN Y PAGO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SU CESIÓN A LA ADMINISTRACIÓN.**

1. Además de las cuotas que deberán abonar los miembros de la Junta, los créditos y otras fuentes de financiación previstas en los Estatutos, la Junta podrá disponer,

- mediante su enajenación, de los terrenos que, en su caso, se hubiesen reservado con este fin en el Proyecto de Compensación.
2. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de equidistribución quedarán gravadas, con carácter real, en garantía del pago de los gastos de urbanización, por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la cuenta de liquidación provisional y, en su día, en la cuenta de liquidación definitiva, conforme a los términos establecidos en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997.
  3. Las fincas que se reserven en el Proyecto de Compensación para financiar con el producto de su venta las obras de urbanización quedarán exoneradas de la carga a que se refiere el apartado anterior. No se aplicará esta regla en el caso de que el pago a la empresa urbanizadora se efectúe en terrenos.
  4. La cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre los terrenos de uso y dominio público que deban ser adjudicados al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro del plazo no superior a tres meses, contado desde su recepción definitiva por la Junta.
  5. Las cesiones indicadas serán formalizadas en acta que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación, de conformidad con el artículo 152 del Decreto Legislativo 1/2000.
  6. La recepción formal de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife deberá efectuarse en el plazo de tres meses desde la solicitud de incoación del expediente por la Junta. Si no resolviera en este plazo, las obras se entenderán recibidas conforme a lo dispuesto por el artículo 230 del Decreto 183/2004.
  7. La adjudicación al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife correspondiente al 10% de aprovechamiento que por determinación legal pertenece a la Administración actuante se efectuará en el Proyecto de Compensación libre de cargas.

**BASE UNDÉCIMA: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS O PARCELAS RESULTANTES EN FUNCIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.**

1. Para la valoración de las fincas resultantes se aplicarán en primer lugar los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento, ni ocasionen perjuicio al interés público o a terceros.
2. Las parcelas lucrativas resultantes se valorarán en el Proyecto de Compensación en función de la edificabilidad asignada a cada una de ellas conforme a las determinaciones del Plan Parcial, expresada en metros cuadrados/metros cuadrados, y siguiendo análogos criterios al expresado en la Base Quinta.
3. No se tendrá en cuenta la localización como factor de corrección de la valoración. Tampoco será el grado de urbanización factor de corrección, por no representar un dato diferencial de beneficios y cargas singularizado
4. El estudio técnico de las valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Compensación.

**BASE DUODÉCIMA: REGLAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE FINCAS O PARCELAS A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA EN PROPORCIÓN A LOS BIENES O DERECHOS APORTADOS.**

1. Las parcelas resultantes se adjudicarán a los miembros de la Junta, en proporción a las superficies de sus fincas comprendidas en el Sector.
2. Para la distribución y adjudicación de las parcelas resultantes, se formulará el correspondiente Proyecto de Compensación.
3. En el Proyecto de Compensación se tendrá en cuenta como criterio para efectuar la valoración de parcelas o fincas resultantes, el del aprovechamiento de la zona de actuación, que será proporcional a las cuotas de participación de cada propietario sobre la edificabilidad total del planeamiento, debiendo procurar que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible de las antiguas propiedades de los mismos titulares y/o en proporción a las diferentes zonas y tipologías que permite el Plan Parcial.
4. Cuando por ser inferior el número de solares resultantes al de titulares de fincas aportadas o por la escasa cuantía de la cuota de participación de algunos miembros de la Junta no sea posible la atribución de parcelas independientes, se agruparán éstos para que se les adjudique en comunidad y proindiviso, expresándose a cada copropietario su coeficiente, salvo que proceda la adjudicación en metálico, de acuerdo con lo previsto en la Base Decimosexta.
5. En la formulación del Proyecto de Compensación se tendrá en cuenta, en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta.
6. Aquellos edificios o inmuebles incluidos en la unidad de actuación, que resulten ser incompatibles con la ordenación propuesta, serán desalojados y demolidos de conformidad con la normativa aplicable.
7. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.
8. En el Proyecto de Compensación se adjudicarán al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de viario, zonas verdes y espacios libres y demás dotaciones de uso y dominio público previstos en el Plan Parcial, así como la de carácter patrimonial y uso lucrativo correspondiente al 10% de aprovechamiento, salvo acuerdo con el Ayuntamiento de sustitución de esta cesión por el pago de su valor en dinero.

**BASE DECIMOTERCERA: SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE SUS MIEMBROS Y RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA.**

1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y los Estatutos, habilitará a la Administración Actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística vigente.
2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, dará opción a la Junta a interesar de la Administración Actuante el cobro de la deuda por la vía de



- apremio.
3. En ambos supuestos será de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística vigente.
  4. La Junta de Compensación será directamente responsable frente a la Administración Actuante de la urbanización completa del Sector, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión al Ayuntamiento.
  5. En caso de que la Junta incurra en infracciones graves, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística vigente.

**BASE DECIMOCUARTA: REGLAS PARA VALORAR LOS INMUEBLES QUE SE CONSTRUYAN CUANDO LA JUNTA ESTE FACULTADA PARA EDIFICAR Y CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DEL PRECIO DE VENTA A TERCERAS PERSONAS.**

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta puede reservarse en el Proyecto de Compensación algunas parcelas que deberán ser enajenadas o construidas a través del procedimiento del concurso-subasta, teniendo derecho de preferencia los miembros de la Junta, en igualdad de condiciones con terceros licitadores.
2. El adquirente quedará subrogado inmediatamente en todos los derechos y obligaciones del titular primitivo del terreno.
3. Para fijar el valor de venta de dichas parcelas se estará al valor de mercado, a cuyo fin, antes de proceder a su venta o construcción por pública subasta se nombrará una comisión dentro del Consejo Rector, para que estudie el valor tipo de licitación.

**BASE DECIMOQUINTA: FORMA Y PLAZOS EN QUE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS O TITULARES DE OTROS DERECHOS HAN DE REALIZAR SUS APORTACIONES A LA JUNTA.**

1. Los miembros de la Junta de Compensación vienen obligados a abonar las cuotas ordinarias o extraordinarias, en la forma y plazo previstos en los Estatutos de la Junta de Compensación y en las presentes Bases.
2. La forma de pago se hará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado podrá sustituirse por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta, en proporción a sus cuotas, previo acuerdo de la Asamblea General. De no alcanzarse este acuerdo o de no prosperar, el obligado satisfará el importe de la cuota en metálico, conforme a la regla general establecida en esta Base.
3. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es participe por el terreno que retenga. El terreno así transmitido en pago de deudas a la Junta no se computa para su transmisión como superficie a compensar en volúmenes o solares resultantes.



**BASE DECIMOSEXTA: REGLAS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y PERDIDAS**

1. La distribución de beneficios y pérdidas resultantes de la actuación se hará teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en superficie, entre las fincas aportadas por cada uno de los asociados.
2. Para la aportación de cuotas futuras por parte de los adjudicatarios de solares, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las fincas adjudicadas respecto del total de las resultantes.
3. En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en la Base Décimocuarta.

**BASE DECIMOSÉPTIMA: SUPUESTOS DE COMPENSACIÓN A METÁLICO EN LAS DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.**

1. Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en terrenos, el defecto o el exceso se compensará en metálico.
2. Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al valor urbanístico de los terrenos adjudicados, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir en terreno.
3. Será procedente también el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar la parcela mínima edificable.
4. En todo caso se procurará que la adjudicación de solares y las compensaciones en metálico sean proporcionados y equivalentes entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.
5. Las compensaciones se fijarán en el Proyecto de Compensación, de acuerdo con el Reglamento de Gestión urbanística.

**BASE DECIMAOCTAVA: MOMENTO EN QUE PUDIERA EDIFICARSE SOBRE SOLARES APORTADOS O ADJUDICADOS POR LA JUNTA, POR LOS PROPIETARIOS O POR LAS EMPRESAS URBANIZADORAS, SIN PERJUICIO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA DEL AYUNTAMIENTO.**

1. En caso que convenga a los intereses generales de la Junta la edificación de algún terreno por cuenta de la misma y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General, como modificación o adición estatutaria, tramitada como tal, y el comienzo de la edificación será posible antes de estar concluida la urbanización del Sector.
2. Los miembros de la Junta de Compensación podrán obtener licencias de construcción antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados. En este supuesto, los miembros

de la Junta deberán comunicarlo previamente a la Junta de Compensación y acreditar ante la Administración actuante, mediante certificación expedida por el Secretario de la propia Junta, que están al corriente en el pago, tanto de los gastos ordinarios como de urbanización. La Junta podrá imponer las condiciones y garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones económicas del peticionario frente a la misma, sin perjuicio del otorgamiento de las licencias con sujeción a lo dispuesto en la normativa específica.

**BASE DECIMONOVENA: FORMA DE EXACCIÓN DE LAS CUOTAS DE CONSERVACIÓN HASTA LA DISOLUCIÓN DE LA JUNTA.**

1. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración Actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.
2. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación.
3. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos se determinará en función a la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación.
4. La forma de exacción de dichas cuotas será la misma establecida para los gastos de urbanización previstos en las Bases Decimocuarta, con la exacción de dichas cuotas por la vía de apremio, de no ser satisfechas por sus titulares dentro de los plazos señalados.
5. Si al tiempo de la disolución de la Junta existieran obligaciones pendientes de cumplimiento, deberá procederse a su cancelación antes de la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

**BASE VIGÉSIMA: OCUPACIÓN DE LAS FINCAS**

1. La Junta de Compensación podrá ocupar las fincas a los efectos de la realización de actuaciones preparatorias o de ejecución de las obras de urbanización desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

**BASE VIGESIMOPRIMERA: OTRAS DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS.**

1. Afección real de los terrenos.
  - 1.1. Los terrenos comprendidos en el Sector quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad, y se unirá la certificación Administrativa de estar incluida la finca en el Sector.
  - 1.2. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de



urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

2. Bienes de uso y dominio público existentes.

2.1. Las superficies de suelo de dominio y uso público que puedan existir dentro del Sector se entenderán compensadas con los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter previstos en el planeamiento.

2.2. Si tales superficies fueren superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

3. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

3.1. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión del derecho a favor del Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita con los servicios correspondientes.

3.2. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista se producirá en favor de la Administración Actuante en plazo no superior a tres meses desde la recepción definitiva por la Junta y podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable, aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial.

3.3. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración Actuante se formalizará en escritura pública o en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las Actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en Acta que suscribirá con la Junta de Compensación.

En Santa Cruz de Tenerife, mayo de 2015

Fdo.: Teótimo Rodríguez Hermoso. Arquitecto