

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
"UA-RT-3 ÁMBITO 1.9.1B - LA QUEBRADA"

BASE UNO. Ámbito territorial y finalidad.-

- 1.1 Las presentes Bases de Actuación se refieren a la *Junta de Compensación de la Unidad de Actuación UA-RT-3 Ámbito 1.9.1B - "La Quebrada"*, del municipio de Santa Cruz de Tenerife, y desenvuelve su ámbito de actuación sobre los terrenos comprendidos en la delimitación de la referida Unidad de Actuación.
- 1.2 La finalidad de las Bases es reglamentar la distribución entre los miembros de la Junta de los beneficios y cargas derivados de la Unidad de Actuación que se ejecuta, señalando los criterios de valoración de las fincas aportadas y de las parcelas resultantes, así como los de su adjudicación, y determinando las cuotas de urbanización para subvenir a los costes de la obra urbanizadora; también señalarán estas Bases las reglas para la distribución de beneficios y pérdidas de la Junta, todo ello bajo la fiscalización y control de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, que será la Administración receptora de todos los terrenos de cesión obligatoria.
- 1.3 En desarrollo de estas Bases se formulará el Proyecto de Compensación, conforme a lo dispuesto en los artículos 111 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; donde se concretará dicho reparto y que servirá de título para la adjudicación de los solares resultantes.

BASE DOS. Las Bases como norma de distribución de beneficios y cargas.-

- 2.1 Actuándose por el Sistema de Compensación, y siendo necesaria la constitución de la Junta de Compensación, con antelación al otorgamiento de la escritura pública para constituir dicha Junta y a la formulación del Proyecto de Compensación, se formulan las presentes Bases con la finalidad señalada en los apartados anteriores, que permitan, mediante la utilización de los criterios y reglas contenidos en las mismas, la redacción y aprobación por la Junta del Proyecto de Compensación con el contenido señalado por la legislación estatal y autonómica vigente en cada momento, así como también en los Estatutos de la Junta.
- 2.2 El Proyecto de Compensación localizará los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y adjudicará las parcelas resultantes edificables a los miembros de Junta.

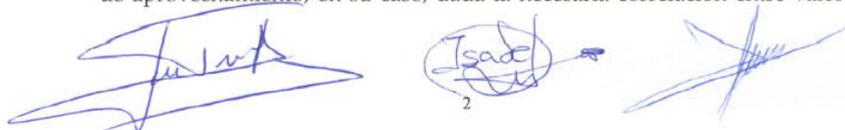


BASE TRES. Vigencia.-

- 3.1 La aprobación de las presentes Bases de Actuación por parte de la Gerencia de Urbanismo y la incorporación de los propietarios de los terrenos afectados a la Junta de Compensación, suponen que los miembros de la Junta aceptan como normas obligatorias todas las contenidas en estas Bases en los términos en que fueran aprobadas, sin perjuicio de la formulación de los recursos que sean procedentes.
- 3.2 La obligatoriedad de las Bases no impide su posible modificación, siempre que el acuerdo sea votado en la Asamblea General por miembros que representen al menos el cincuenta por ciento (50%) de las cuotas de participación de la Junta. Dicha modificación será tramitada con el mismo procedimiento que las presentes Bases y habrá de ser aprobada por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- 3.3 No obstante lo anterior, cuando el acuerdo de modificación sea adoptado por unanimidad de los miembros de la Junta y afecte a la pura distribución de beneficios y cargas entre ellos, será válida dicha modificación sin necesidad de tramitación, notificándose a la Gerencia de Urbanismo tal acuerdo, especificando suficientemente y de manera clara las referidas circunstancias.

BASE CUATRO. Valoración de las fincas aportadas y cuotas de participación.-

- 4.1 Al estar clasificado el suelo como urbano, el derecho de los propietarios se hace depender de las superficies de las fincas que aportan a la Junta de Compensación, en relación a la total del ámbito de actuación; en consecuencia, el derecho de los propietarios será proporcional al valor urbanístico de la superficie de sus respectivas parcelas. No obstante, los propietarios podrán adoptar, por unanimidad, un criterio distinto.
- 4.2 La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto, sin perjuicio de la comprobación que se realice una vez constituida la Junta de Compensación.
- 4.3 En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de linderos, la superficie discutida se considerará perteneciente por partes iguales a los discrepantes, hasta tanto se resuelva el litigio por acuerdo, o por resolución judicial.
- 4.4 En el caso de que el Ayuntamiento haya de recibir en terrenos edificables su participación en el 10% del aprovechamiento medio, así como de los excesos de aprovechamiento, en su caso, dada la necesaria correlación entre valores



2

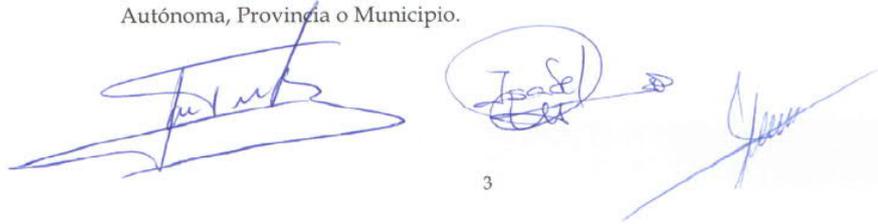
aportados y adjudicados, la participación de cada uno de los miembros de la Junta, se entenderá referida al porcentaje que corresponda a la superficie realmente aportada por cada uno de los propietarios de suelo, descontada su proporción en las obligaciones de cesión.

BASE CINCO. Cuotas de urbanización.-

- 5.1 Los propietarios de suelo incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución a urbanizar contribuirán a los gastos de urbanización en función de la superficie de suelo aportado y del aprovechamiento urbanístico que a cada uno corresponda según la adjudicación que realice el Proyecto de Compensación.
- 5.2 El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife quedará exento del coste de urbanización que le correspondiera, en atención a la reducción que sobre el porcentaje de aprovechamiento tipo que le correspondería, según Ley, se contempla en la Unidad de Actuación.

BASE SEIS. Fincas a expropiar y su valoración.-

- 6.1 En la expropiación forzosa por el Ayuntamiento de las fincas pertenecientes a propietarios afectados por el ámbito de actuación que no se incorporen a la Junta de Compensación en los plazos señalados al efecto, será ésta considerada como beneficiaria de la expropiación, al igual que en las demás expropiaciones individuales que se realicen por incumplimiento de obligaciones por parte de los miembros de la Junta, y en todo caso se registrarán por el procedimiento general de la legislación de expropiación forzosa.
- 6.2 Las fincas expropiadas por falta de incorporación de su propietario a la Junta o por incumplimiento de obligaciones por parte de miembros ya incorporados a la misma, se tasarán, para determinar su valor, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.
- 6.3 Las adquisiciones de terrenos por la Junta en virtud de expropiación forzosa, estarán exentas con carácter permanente del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisión de dominio a los efectos de la exacción del impuesto de incremento del valor de los terrenos. Asimismo, el pago del precio está exento de toda clase de gastos, impuestos o gravámenes del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio.



BASE SIETE. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización.-

- 7.1 Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se considerarán como valores aportados, pero los que deban derruirse o destruirse por su incompatibilidad con la urbanización se valorarán independientemente y serán indemnizados con cargo al fondo de compensación.
- 7.2 Se entenderá necesaria la demolición o destrucción cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas por el Plan General, cuando estén situadas en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación urbanística incluso como uso provisional.

BASE OCHO. Valoración de elementos indemnizables.-

- 8.1 Para la valoración de dichos elementos se seguirán los criterios de la normativa estatal y autonómica vigente en cada momento.
- 8.2 Las edificaciones e instalaciones se tasarán teniendo en cuenta la valoración de los materiales empleados y su posible valor arquitectónico, con deducción de un porcentaje por estado de vida del inmueble o por estado de conservación de la obra o construcción.
- 8.3 En las plantaciones se tasarán el arbolado y demás elementos, cuya sustantividad les atribuya una valoración propia, de necesaria compensación, atendido su valor agrícola y en base al criterio de reposición.

BASE NUEVE. Existencia de cargas reales.-

- 9.1 El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas afectadas por el ámbito de actuación, no alterará su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a su titular, y si son compatibles con el planeamiento, pasarán a gravar la finca adjudicada por el principio de subrogación real, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.
- 9.2 Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Gestión Urbanística, debiendo ser declarado por el acuerdo de reparcelación.

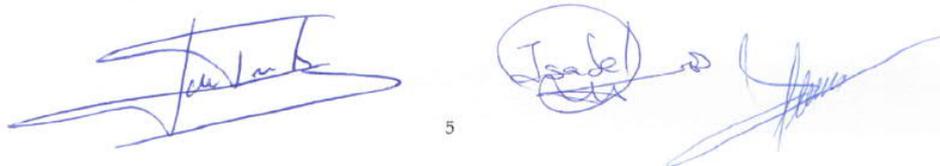


BASE DIEZ. Otros derechos a extinguir y su indemnización.-

- 10.1 La ejecución de la urbanización supone la supresión o extinción de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento.
- 10.2 La demolición necesaria de edificios y la ejecución de la urbanización implica la extinción de los arrendamientos urbanos o rústicos existentes sobre las fincas por su incompatibilidad con el planeamiento.
- 10.3 Para su valoración se seguirán los criterios de la legislación de expropiación forzosa, que remite a la legislación específica de arrendamientos, y las indemnizaciones figurarán con cargo al fondo de compensación como coste de urbanización.

BASE ONCE. Valoración de cargas y derechos.-

- 11.1 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 en la normativa tributaria tanto respecto del Impuesto de Sucesiones como de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- 11.2 En los arrendamientos urbanos o de locales se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:
- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas.
 - b) Cuantía de los gastos de traslado, por licencias, portes, nuevos contratos...
 - c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.
- 11.3 En los arrendamientos rústicos se ponderará:
- a) Carácter de actividad económica principal del arrendatario.
 - b) Dificultad de sustitución de dicha actividad.
 - c) Cuantía del beneficio de cultivador fijado en el cálculo del rendimiento bruto.
 - d) Valor de los elementos mecánicos propios del arrendatario utilizados en la explotación.
 - e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.



5

11.4 En los traslados de industria, aparte de la mayor renta o traspaso, son indemnizables la pérdida de beneficios, gastos de traslado, apertura, indemnizaciones al personal y demás conceptos reiteradamente señalados en la jurisprudencia.

BASE DOCE. Valoraciones en caso de incorporación de empresa urbanizadora.-

12.1 La valoración de la aportación de Empresas Urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado del Proyecto de urbanización, o de los sectores o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

12.2 Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la Empresa Urbanizadora, por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la Empresa, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan, ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se le entregarán, bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro. Si la Empresa Urbanizadora fuese algún miembro de la Junta el convenio anterior se incluiría si procede en el propio Proyecto de Compensación.

BASE TRECE. Contratación de las obras de urbanización.-

13.1 La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las previsiones contenidas en la Unidad de Actuación objeto de ejecución y del Proyecto de Compensación que se apruebe.

13.2 En el contrato que al efecto se suscriba se determinarán el modo y plazos para llevar a efecto las obras contratadas, las penalizaciones en caso de incumplimiento, el modo y plazos de abono por la Junta de las cantidades a cuenta de la obra realizada, las retenciones que se efectuarán de cada pago parcial en garantía de la obra ejecutada, y, en todo caso, el sometimiento del contratista a las directrices y control de la Administración actuante.

13.3 En el caso de que sea uno de los propietarios quien ejecute las obras de urbanización, éstas se efectuarán bajo el control y supervisión de los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y con estricta sujeción al Proyecto de Compensación aprobado.

BASE CATORCE. Plazos y forma de pago de las cuotas de urbanización.-

14.1 Las cuotas de urbanización ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que practique, al efecto, el Consejo Rector.

14.2 Transcurrido este plazo, entrarán en juego los efectos que establece el artículo 36 de los Estatutos.

14.3 El pago se hará normalmente en metálico (transferencia bancaria), pero por acuerdo con el obligado, que deberá aprobarse en Asamblea General, podrá sustituirse por la aportación de industria o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación a la Junta en la proporción que corresponda a la cuota o cuotas.

14.4 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 partícipe por el terreno que retenga.

BASE QUINCE. Expropiación por incumplimiento de obligaciones.-

15.1 Con independencia de la expropiación que procede por falta de incorporación a la Junta, es también procedente como sanción, respecto de los terrenos de los miembros de la Junta en los supuestos de incumplimiento de obligaciones que a continuación se indican.

15.2 Son causas de expropiación:

a) El impago de cuotas a la Junta, transcurrido el plazo de pago voluntario, a que alude el artículo 36 de los Estatutos, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio.

b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo 14 de los Estatutos, debidamente acreditado en Asamblea General y aprobada la sanción por la Asamblea y por el Ayuntamiento.

7

- c) Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la Base Once.

BASE DIECISÉIS. Enajenación de terrenos por la Junta de Compensación.-

- 16.1 Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización y en uso de sus facultades fiduciarias, la Junta de Compensación podrá reservar en el Proyecto de Compensación alguna o algunas parcelas para enajenarlas, previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, al igual que puede constituir gravámenes sobre ellas.
- 16.2 El adquirente queda subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al adjudicatario, atendida la cuota de urbanización que afecte al mismo.
- 16.3 Si la adquisición se verifica una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a Empresa Urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas de urbanización y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

BASE DIECISIETE. Responsabilidad de la Junta de Compensación.-

- 17.1 La Junta de Compensación será directamente responsable frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la Unidad de Actuación, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- 17.2 En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la normativa vigente, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas, cuando alguno de sus miembros hubiera intervenido de forma directa en la comisión de la infracción.
- 17.3 Cuando la anomalía o infracción hubiera sido cometida por la Empresa Urbanizadora, ya esté incorporada a la Junta o sea contratista de las obras, las responsabilidades se transferirán a dicha Empresa.



8

17.4 La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquélla.

BASE DIECIOCHO. Afección real de los terrenos.-

18.1 Los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de Compensación, lo que se hará constar en el Proyecto de Compensación que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

18.2 Las parcelas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda a cada una; la afección se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

BASE DIECINUEVE. Valoración de las parcelas resultantes.-

19.1 Las parcelas destinadas a edificación o aprovechamiento privado, adjudicables a los miembros de la Junta, se valorarán en base al aprovechamiento asignado por la Unidad de Ejecución.

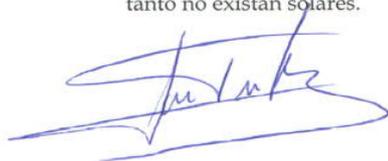
19.2 Las valoraciones se incluirán en el Proyecto de Compensación.

BASE VEINTE. Distribución de beneficios y pérdidas.-

20.1 La distribución de los beneficios o pérdidas resultantes de la actuación urbanizadora de la Junta de Compensación, se harán teniendo en cuenta la relación de proporcionalidad en la adjudicación de las parcelas resultantes y cuotas de urbanización.

20.2 La participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico lucrativo se hará efectiva en terrenos, y será en todo caso del 10 % del aprovechamiento lucrativo del sistema de actuación.

20.3 La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de que sea beneficiaria la Junta de Compensación, o por la incorporación de Empresas Urbanizadoras, que participarán en la forma indicada en la Base Doce, y salvo la excepción que la misma recoge en su último número, ya que las cuotas complementarias guardan directa relación con las fincas respectivamente aportadas por los miembros de la Junta, en tanto no existan solares.



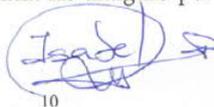
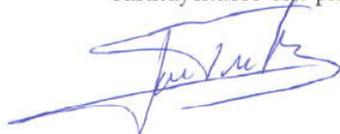
- 20.4 La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con recargo por mora, ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.
- 20.5 Para la aportación de cuotas futuras por parte de los miembros adjudicatarios de parcelas, la primitiva proporcionalidad se entenderá ahora referida a la que suponga el valor de las parcelas adjudicadas respecto del total de las resultantes.
- 20.6 En cuanto a la aportación de dichas cuotas futuras por los adquirentes de solares no aportantes de terrenos, se estará a lo señalado en las Bases Once y Doce.

BASE VEINTIUNA. Cuantía y forma de adjudicación de parcelas resultantes.-

- 21.1 La adjudicación de las parcelas resultantes del Proyecto de Compensación, se hará entre los miembros de la Junta en proporción a las participaciones respectivas de acuerdo con lo señalado en las Bases Cuatro y Veinte.
- 21.2 Toda superficie de terrenos situada en la Unidad de Ejecución que sea susceptible de aprovechamiento privado, aunque no sea edificable, será adjudicada a los miembros de la Junta.
- 21.3 Cuando por ser inferior el número de parcelas resultantes al de titulares de fincas aportadas, o por la escasa cuantía de los derechos de algunos de los miembros de la Junta, previa o consecuencia de habersele adjudicado ya alguna parcela, no sea posible la atribución de parcela independiente, se adjudicará en proindiviso, expresándose en la adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario, salvo que proceda la indemnización sustitutoria o compensatoria en metálico, de acuerdo con lo previsto en la Base Veintidós.

BASE VEINTIDÓS. Momento y criterios de adjudicación.-

- 22.1 La aprobación definitiva del Proyecto de Compensación efectuada por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, y la expedición de documento con los requisitos de las actas de sus acuerdos, o el otorgamiento de escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 133 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la adjudicación de las parcelas resultantes a sus respectivos adjudicatarios por subrogación real, sustituyéndose con plena eficacia las antiguas por las nuevas parcelas, y



10

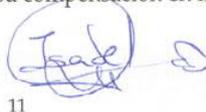
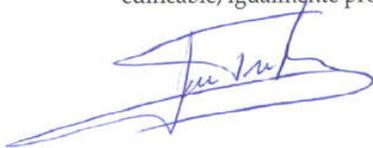


estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el número tres del artículo 130 del Reglamento de Gestión Urbanística; procediéndose por último a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- 22.2 En la formulación del Proyecto de Compensación se tendrán en cuenta, en la medida de lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, siendo criterios de preferencia entre ellos, que decidirán en favor de quien reúna ambos o por el orden de su enumeración en otro caso:
- a) Que la participación permita la adjudicación de parcela independiente.
 - b) Que la parcela a adjudicar esté en lugar próximo a la(s) finca(s) aportada(s) por el peticionario.
 - c) Al estar obligados los miembros de la Junta a subvenir al pago de los costes de urbanización de todos los terrenos ordenados por la Unidad de Ejecución, la adjudicación de parcela urbanizada no modifica en absoluto dicha obligación, por lo que subsiste la afección real prevista en la Base Diecisiete, hasta su cancelación.

BASE VEINTITRÉS. Compensación en metálico en la adjudicación.-

- 23.1 Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación en defecto o exceso las diferencias de adjudicación se compensarán en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15% de las parcelas que se adjudiquen.
- 23.2 Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá al precio medio de las parcelas adjudicadas, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir.
- 23.3 La valoración que señale el precio medio de las parcelas se incluirá en el Proyecto de Compensación y éste reflejará las concretas indemnizaciones en metálico que se produzcan.
- 23.4 Cuando varios propietarios susceptibles de recibir una parcela proindivisa no completen en su derecho el 15% de la parcela mínima, procederá la compensación en metálico. Si un solo propietario no pudiese compartir una adjudicación en proindiviso y su derecho no alcanzase la parcela mínima edificable, igualmente procederá su compensación en metálico.



23.5 En todo caso, se procurará que las adjudicaciones de parcelas y las indemnizaciones en metálico, sean proporcionadas y equivalentes entre todos los miembros de la Junta, para lo que se evitarán indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

23.6 A los efectos anteriores, cuando se reduzcan las parcelas resultantes, por enajenación directa de la Junta o por su atribución a Empresa Urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación en parcelas, determinada por la proporción que exista entre el valor de la parcela reservada o enajenada y el total.

BASE VEINTICUATRO. Bienes de uso y dominio público existentes.-

24.1 Las superficies de suelo de uso y dominio público que puedan existir o descubrirse como tal dentro de la Unidad de Ejecución, se entenderán sustituidas por los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter previstos por el planeamiento.

24.2 Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en parcelas edificables.

24.3 Igualmente, si apareciese la titularidad privada de terrenos considerados públicos por el planeamiento, ésta será compensada con el correspondiente incremento de derecho o nacimiento del mismo en el resultado de la compensación, según los criterios de valoración previstos en las Bases.

BASE VEINTICINCO. Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento.-

25.1 Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos, obras y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de las cuotas de conservación.

25.2 En cuanto a los adquirentes de parcelas por cualquier título, las cuotas de conservación a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de las parcelas respecto al total de las

resultantes, y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Junta de Compensación, como excepción al principio general establecido en el número 3 de la Base Quince.

BASE VEINTISÉIS. Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.-

- 26.1 La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación producirá la cesión de pleno derecho al Ayuntamiento de las parcelas resultantes que le correspondan.
- 26.2 La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta, y que podrá referirse a la parte del suelo ordenado que constituya una unidad funcional directamente utilizable.
- 26.3 La adjudicación de parcela edificable y la cesión de terrenos a la Administración se formalizará de la misma manera que el resto de las adjudicaciones, en escritura pública o en documento expedido por aquella con las solemnidades y requisitos determinados respecto del Proyecto de Compensación; y la cesión de las obras de urbanización e instalaciones se reflejará en acta que suscriba la Junta de Compensación.



ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
"UA-RT-3 ÁMBITO 1.9.1B - LA QUEBRADA"

Artículo 1. Denominación, naturaleza y personalidad jurídica.- La Junta de Compensación de la *Unidad de Actuación UA-RT-3 Ámbito 1.9.1B - La Quebrada* se constituye como Entidad Urbanística Colaboradora de naturaleza administrativa y personalidad jurídica propia una vez inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Se registrará por lo dispuesto en la legislación urbanística estatal, la autonómica y por sus Estatutos.

Artículo 2. Ámbito.- Constituye el ámbito de la Junta de Compensación el suelo de la Unidad de Actuación UA-RT-3 Ámbito 1.9.1B - La Quebrada, según el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife con aprobación definitiva parcial en el acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013, publicado en el BOC nº 117, de fecha 19 de junio de 2014.

La Junta de Compensación estará integrada por los/as propietarios/as de terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación, que se incorporen voluntariamente a la misma y por los propietarios de terrenos exteriores a la unidad de actuación o polígono pero necesarios para su relación.

Artículo 3. Objeto y fines.- Son fines de la Junta de Compensación ejecutar la urbanización del ámbito de la misma y para ello:

- A) Encargar a los técnicos competentes la redacción de los Proyectos de Urbanización y de Compensación y gestionar su aprobación y plena validez jurídica.
- B) Repartir equitativamente los beneficios y cargas urbanísticas.
- C) Ejecutar el Proyecto de Urbanización hasta la recepción de obras por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- D) Para la realización de sus fines podrá llevar a cabo cuantos actos sean necesarios o convenientes en derecho, incluso la compraventa de inmuebles, la obtención de créditos con la garantía de las fincas del ámbito y la edificación sobre las mismas.

Artículo 4. Duración.- La Junta de compensación tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de los fines de la misma, y no podrá disolverse sin la aprobación de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.



Artículo 5. Domicilio.- La presente Junta de Compensación tendrá su domicilio en la localidad de Santa Cruz de Tenerife, Calle Cerdeña, número 1 (CP 38180 - Barrio de María Jiménez).

Artículo 6. Control municipal de la actuación.- La Junta de Compensación actuará bajo la tutela de la Gerencia de Urbanismo de Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Se informará a dicho Organismo Público para la aprobación por el mismo de las modificaciones de los Estatutos y Bases y de los acuerdos que adopte la Junta General, y se exigirá de la Administración que gestione y resuelva con celeridad las peticiones formuladas por la Junta de Compensación.

Artículo 7. Composición de la Junta de Compensación.- Formarán parte de la Junta de Compensación las personas físicas, jurídicas o entidades propietarias de los terrenos que se encuentren dentro del ámbito de actuación de la misma y de los exteriores a la unidad de actuación necesarios para la ejecución del Plan Parcial o Unidad que en ambos casos se adhieran a la misma.

También podrán formar parte de la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para ejecutar las obras de urbanización o ejecuten éstas, en las condiciones que se establezcan.

Artículo 8. Socios.- Tienen todos ellos los derechos y obligaciones que les correspondan en proporción a sus cuotas que se fijarán en el Proyecto de Compensación o Reparcelación. Los copropietarios de una finca designarán por mayoría un representante ante la Junta, en el plazo de quince (15) días a partir de que sean requeridos. Caso de que no efectúen la elección, el representante será elegido por la Administración de entre ellos, pudiendo cambiar el representante si posteriormente lo acordaran por mayoría.

Artículo 9. Adhesión de los socios.- Los socios pueden adherirse en el momento de constitución de la Junta, o durante el mes siguiente a la recepción de la notificación fehaciente de la aprobación de la escritura de constitución, prevista en el artículo 163.5 del Reglamento de Gestión Urbanística. Para su incorporación a la Junta de Compensación deberán manifestarlo mediante escrito dirigido a la Junta, del que quede constancia de su recepción por la misma.

Artículo 10. Asamblea Constituyente.-

1. La constitución se efectuará en la sede de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, previa convocatoria por el mismo a todos los propietarios conocidos de la unidad de actuación, debiendo dicha Asamblea Constituyente tomar el acuerdo de constitución con el voto favorable de propietarios que representen el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad, según lo dispuesto en el artículo 111 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

2. Los concurrentes designarán por mayoría de cuotas provisionales de la Unidad, las personas que han de actuar como Presidente y Secretario de la Asamblea Constituyente.

3. El Presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismo según el Orden del día.

4. El Secretario levantará acta de la Asamblea constituyente de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

5. En el acta que se elevará a público ante Notario se harán constar:

- A) Nombre, apellidos, domicilio y Documento Nacional de Identidad y fiscal de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quiénes están presentes y quiénes representados y de las cuotas asignadas provisionalmente a cada una de las fincas.
- B) Aprobación de la constitución de la Junta de Compensación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.
- C) Composición del Consejo Rector elegido en la Asamblea.
- D) Relación provisional de fincas incluidas dentro de la Unidad de Actuación, Plan o Polígono con sus referencias catastrales y registrales.
- E) Empresa o empresas urbanizadoras que formarán parte de la Junta.

Artículo 11. Cuotas sociales.-

1. La participación de cada socio en los derechos y obligaciones vendrá definida por la cuota que a cada uno corresponda, que se fijará definitivamente en base a la superficie de la finca y con relación al total de la superficie del resto de las fincas.

2. La superficie de cada finca se tendrá que acreditar por su propietario mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afectan a la misma, arrendatarios y ocupantes, y si existe o no procedimiento judicial sobre la misma. Acompañará también, copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física sin perjuicio de las reclamaciones que por vía civil pudieran proceder con los propietarios colindantes.

4. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta salvo que sea incompatible con el planteamiento, se trasladará a la finca resultante o participación indivisa en la finca resultante que le sea atribuida en compensación al propietario cuya propiedad estaba gravada. En el supuesto de no declararse carga o gravamen, o que lo declarado no se ajuste a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la compensación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de los derechos que le correspondan lo que resulte por la redención de las cargas silenciadas.

5. El valor de los demás bienes y derechos, distintos del suelo, afectados por el Proyecto de Compensación no influirá en la adjudicación de las fincas resultantes a los socios y se determinará, a efectos de la indemnización subsiguiente, por convenio con los interesados, y en su defecto, por aplicación de lo dispuesto en la legislación de Expropiación Forzosa.

6. En el supuesto de que sean socios de la Junta de Compensación empresa o empresas urbanizadoras, en el momento de la integración de éstas, se procederá al reajuste de las participaciones porcentuales de los socios, asignándose la cuota pactada a la o las empresas urbanizadoras incorporadas. Podrá la Junta en el Proyecto de Compensación reservarse terrenos para abonar gastos de urbanización.

4

Artículo 12. Terrenos con situaciones arrendaticias.- Si la Junta libera los arrendamientos y ocupantes existentes sobre la finca, la cuota del propietario se reducirá en el equivalente al importe invertido por la Junta para dejar la finca libre de arrendatarios u ocupantes salvo que el propietario iniciar y continuar hasta la sentencia el correspondiente procedimiento para la resolución del contrato o la liberación de la ocupación.

Artículo 13. Derechos de los socios.- Serán derechos de los socios en la Junta de Compensación:

- A) Ejercer las facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la Asamblea General en función de sus aportaciones.
- B) Concurrir, votar y exponer sus opiniones en las reuniones de las Asambleas Generales.
- C) Participar como electores candidatos, en su caso, en la designación de los miembros del Consejo Rector.
- D) Subrogar al adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor para con la Junta de Compensación.
- E) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela, parcelas o derechos resultantes que les sean adjudicados en el Proyecto de Compensación proporcionalmente a sus cuotas respectivas y recibir las indemnizaciones que procedan.
- F) Recurrir los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General y Consejo Rector, en la forma y con los requisitos establecidos en estos Estatutos.
- G) Presentar proposiciones de asuntos a tratar en el orden del día de las Asambleas quien o quienes representen como mínimo un cinco por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación.
- H) Y cualesquiera otros derechos que pudieran corresponderles en virtud de la legislación y normativa vigentes en cada momento.



Artículo 14. Obligaciones de los socios.

1. Los socios de la Junta de Compensación vendrán obligados a:
 - a. Entregar a la Junta de Compensación, en el plazo de diez (10) días a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de la titularidad de sus fincas, así como copia justificativa detallada y suficientemente informativa de los arrendamientos, servidumbres o cargas que les graven.
 - b. Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General y el Consejo Rector, sin perjuicio de los recursos que crea conveniente formular.
 - c. Designar domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la Junta las variaciones que se produzcan en cuanto a este domicilio.
 - d. Abonar los pagos o derramas en los plazos que se establezcan, aprobados por la Asamblea siempre proporcional a la cuantía de sus participaciones. Igualmente estarán obligados a abonar los pagos que por cualquier concepto haya hecho la Junta a su cargo.
 - e. Regularizar, si fuera necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados a la Junta de Compensación.

2. En la enajenación parcial o total de los terrenos, deberán notificarlo por escrito del que quede constancia de la recepción, al Consejo Rector, indicando el nombre y dirección del adquirente.

3. Harán constar en la escritura de venta que el comprador conoce la existencia de la Junta de Compensación y que el terreno se haya al corriente de pago de las obligaciones con la misma, probándolo mediante incorporación a la escritura del certificado de la Junta en ese sentido.

Artículo 15. Órganos sociales de la Junta.- Los órganos sociales de la Junta de Compensación serán la Asamblea General y el Consejo Rector.



Artículo 16. La Asamblea General.- La Asamblea General es el órgano supremo de la Junta de Compensación. En ella podrán participar todos los socios de la misma, y el representante de la Administración, adoptándose acuerdos solamente sobre el orden del día previamente propuesto en la convocatoria o los asuntos aceptados por unanimidad de la totalidad de los socios.

Artículo 17. Clases de Asamblea General.- Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.

Artículo 18. Asamblea General Ordinaria.- La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año, dentro de los seis (6) primeros meses de cada año natural, para informar y analizar la gestión del Consejo Rector y sus miembros, quienes necesariamente deberán informar por escrito a la Asamblea sobre su gestión, aprobar, si procede, la memoria y cuentas del ejercicio anterior con el informe de los censores de cuentas designados al efecto y aprobar, si procede, previa entrega a los socios del presupuesto del año en curso. Podrá nombrar, si procede, a algunos o a todos los miembros del Consejo Rector y otorgar los apoderamientos necesarios para el desarrollo urbanístico con las más amplias facultades o los especiales que se acuerden.

Artículo 19. Asamblea General Extraordinaria.-

1. Toda reunión de la asamblea general que no sea señalada en el artículo anterior será Asamblea General Extraordinaria.

2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando el Consejo Rector lo estime conveniente a los intereses comunes, o cuando lo soliciten a dicho Consejo socios que se representen, al menos, el veinticinco por ciento (25%) de las cuotas, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria, todas las no atribuidas a la Ordinaria, o que sea necesario resolver antes de la convocatoria de la Asamblea Ordinaria.

Artículo 20. Derecho de asistencia.- La asistencia está reservada a los socios o sus apoderados pudiendo efectuar la delegación por simple escrito en otro socio o en otra persona física mediante poderes notariales. Se admitirá la presencia de Notario o profesionales, si lo solicitan socios que representen un mínimo de un veinticinco por ciento (25%) por ciento de las cuotas. Los honorarios del Notario y de los profesionales deberán ser abonados por quien solicite sus servicios, y las copias del acta notarial por quien solicite su expedición.

Artículo 21. Convocatoria.-

1. Las Asambleas, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector, mediante carta certificada remitida a todos los socios al domicilio que conste en los archivos de la Junta, debiéndose depositar las mismas en correos con quince (15) días naturales de antelación, cuando menos, a la fecha de celebración o remitida por e-mail si el socio así lo ha solicitado.

2. La celebración de la Asamblea General Extraordinaria a petición de los socios habrá de ser convocada para tener lugar dentro de los quince (15) días siguientes a dicha solicitud.

3. Toda convocatoria de Asamblea General indicará lugar, día y hora de la reunión, así como, debidamente detallados, para no inducir a error, los asuntos del orden del día.

4. La convocatoria de la Asamblea General, en la que se sometan a aprobación gastos, ingresos, cuentas, informes de censores, memorias, derramas, proyectos o presupuestos, exige que estén los mismos a disposición del socio durante las horas de oficina en el local social los diez (10) días hábiles anteriores a la asamblea para sus análisis o fotocopiado.

Artículo 22. Quórum de asistentes.-

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, socios que representen, al menos el 51 por 100 de las cuotas. Se podrá iniciar una hora más tarde si se halla presente un mínimo de socios que representen el veinticinco por ciento (25%) de las cuotas.



2. La Asamblea podrá celebrarse sin previa convocatoria si están presentes y por una unanimidad acuerdan celebrarla y aceptan el orden del día la totalidad de los socios. En cuanto a los acuerdos se adoptarán por mayoría de los asistentes salvo que se exija legalmente otra mayoría según los asuntos a aprobar.

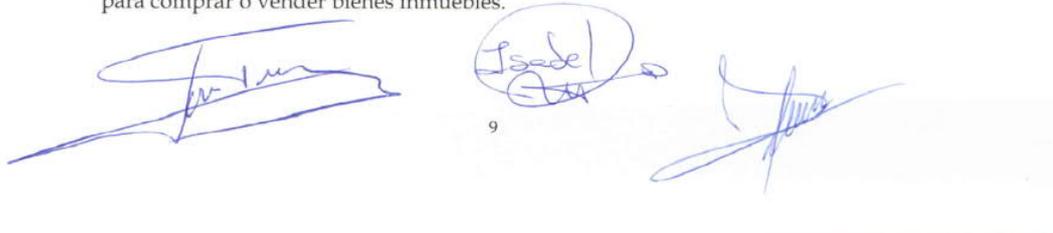
Artículo 23. Régimen del desarrollo de las Asambleas.-

1. Actuará de Presidente y Secretario quienes lo sean del consejo Rector.
2. Se someterá expresamente a votación los acuerdos, haciéndose constar qué socios votan a favor, quiénes en contra y quiénes se abstienen.
3. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos.

Artículo 24. Actas y certificaciones.-

1. De cada reunión de la Asamblea General el Secretario levantará acta que será enviada por correo certificado dentro de los quince (15) días naturales siguientes a todos los socios. Si algún socio no la recibe en los quince (15) días naturales siguientes a la asamblea, podrá solicitar certificación de la misma que le será entregada sin cargo alguno, dentro de los cinco (5) días naturales siguientes a la petición.
2. Las actas se transcribirán al Libro de Actas, debidamente firmadas y legalizadas por el Presidente y el Secretario.
3. Cualquier socio podrá pedir al Secretario, que con el visto bueno del Presidente, expida certificaciones de cualquier acta en el plazo de cinco (5) días naturales.

Artículo 25. Competencia del Consejo Rector.- Corresponden al Consejo Rector la ejecución y gestión con las más amplias facultades, de los acuerdos adoptados en la Asamblea General, pudiendo para ellos suscribir los documentos necesarios y otorgar toda clase de poderes a su Presidente, incluso para comprar o vender bienes inmuebles.



9

Artículo 26. Composición.-

1. El consejo Rector estará compuesto por tres (3) Vocales entre los cuales elegirán por mayoría un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero y un Secretario, todos ellos socios de la Junta, ya sean personas físicas o jurídicas representadas por su legal representante, que se elegirán por un plazo de cuatro (4) años.

2. Formará parte del Consejo Rector, como vocal, el representante de la Administración, la cual además podrá, si es de su interés como propietaria de cuotas, votar en la elección de vocales o designar a los que le correspondan de acuerdo con el apartado siguiente.

3. El socio o socios que en solitario o agrupados tengan una superficie igual o superior a la que resulte de la división de la superficie de la Unidad por el número de miembros del Consejo, excluido el vocal de la Administración o Ayuntamiento, podrá a su vez, nombrar uno de estos miembros por cada superficie que sea igual o superior a la superficie resultante.

Artículo 27. Duración del cargo.-

1. Vencido el plazo de nombramiento y hasta que se designe por la Asamblea General sustituto o se proceda a la reelección, se entenderá automáticamente prorrogada la vigencia del cargo o cargos vencidos.

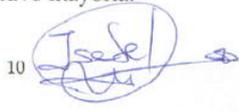
2. En el caso de fallecimiento o renuncia de uno o más componentes del Consejo Rector, el propio Consejo Rector podrá designar entre los socios a quienes hayan de sustituirles hasta la celebración de la primera Asamblea General.

3. La modificación de cargos se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 28. Régimen de sesiones.-

1. El Consejo Rector se reunirá, a iniciativa del Presidente o a petición de tres (3) de sus miembros, previa convocatoria por carta certificada remitida con un mínimo de quince (15) días naturales de antelación, cuantas veces sea necesario para los intereses de la Junta de Compensación.

2. La sesión será válida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, al menos, tres (3) de sus miembros. La representación se otorgará por escrito con firma legitimada, no siendo necesario que el apoderado sea miembro del Consejo Rector no obtuvo mayoría.

 10  

Artículo 29. Actas y certificaciones.- De cada sesión del Consejo Rector se levantará acta, haciéndose constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones transcribiéndose en aquel mismo acto al libro de Actas por el Secretario, con el conforme del Presidente.

Artículo 30. Facultades del Presidente.- Son facultades del Presidente, convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones, autorizar las actas y las certificaciones de las asambleas y del Consejo Rector, y con el Tesorero, abrir seguir y cancelar cuentas corrientes y toda clase de operaciones bancarias.

Las relaciones y comunicaciones entre la Administración y la Junta, se mantendrán a través del Presidente.

Artículo 31. Facultades del Vicepresidente.- Son facultades del Vicepresidente las mismas que las del Presidente en la ausencia o enfermedad de éste, pero requerirá justificante de la ausencia o enfermedad.

Artículo 32. Facultades del Secretario.- Son facultades del Secretario, el asistir a todas las reuniones de las Asambleas Generales y del Consejo Rector, y levantar acta de las mismas, así como expedir certificaciones de las actas y guardar bajo su responsabilidad los libros de actas y documentos de la Junta.

En caso de ausencia el Secretario será sustituido por el vocal que al efecto se designe por el Consejo Rector.

Artículo 33. Facultades del Tesorero.- Las facultades del Tesorero son las de llevar la contabilidad y junto con el Presidente firmar la apertura, seguimiento y cierre de toda clase de operaciones bancarias y libramiento de cheques y transferencias bancarias y conformará con su firma las cuentas que se sometan a votación.

Artículo 34. Medios económicos.- Serán ingresos de la Junta de Compensación, las cuotas de los socios que apruebe la Asamblea General, las subvenciones, créditos, donaciones que se obtengan, los ingresos obtenidos por las ventas de bienes y servicios y las rentas y productos de su patrimonio.

Artículo 35. Gastos de la Junta de Compensación.- Serán gastos de la Junta de Compensación, todos los necesarios para la constitución y administración de la misma; la realización y conservación de las obras, realización de las gestiones y prestación de servicios que prescriba el Plan General o Parcial de Ordenación Urbana; la redacción y modificación, en su caso, del Plan de Ordenación Urbana; y la redacción y ejecución de los Proyectos de Urbanización y Compensación; así como el pago de las indemnizaciones que procedan.

Artículo 36. Abono de las derramas o cuotas.-

1. La Asamblea General al aprobar las derramas que deben satisfacer los socios integrados en la Junta de Compensación, definirá la forma y condiciones de pago de aquéllas, siempre proporcionales a sus respectivas cuotas. A falta de acuerdo expreso deberán ingresarse dentro de los 30 días hábiles siguientes al día que les fueran notificadas por carta certificada las cantidades a ingresar, plazos y recursos que procedan.

2. Transcurrido el plazo otorgado para el pago, el socio moroso incurrirá en el recargo del interés legal más dos puntos de la cantidad debida, cuyo interés se le aplicará desde el día en que terminó el plazo de pago en período voluntario hasta el día en que se ingrese el importe de las cuotas o derramas en la Junta.

3. No efectuado el pago, el Consejo rector procederá contra el socio moroso por vía de apremio formulando la petición correspondiente al Ayuntamiento, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario del Consejo Rector, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación de descubrimiento junto con el justificante de haber sido notificado de la(s) derrama(s) a pagar. Si el impago causare graves perjuicio a la Junta por no poder realizar sus fines, podrá esta solicitar del Ayuntamiento la incoación del expediente expropiatorio de los bienes del socio moroso, sitos en el ámbito de la Unidad de Actuación.

Artículo 37. Gastos de los miembros del Consejo Rector.- Los miembros del Consejo Rector tendrán derecho a que la Junta les reembolse los gastos ocasionados en el ejercicio de sus cargos, pudiendo la Asamblea General adoptar acuerdos al respecto retribuyendo el tiempo empleado en las gestiones realizadas.



Artículo 38. Modificación de los Estatutos.- La modificación de los Estatutos deberá ser aprobada por más del cincuenta por ciento (50%) de las cuotas en Asamblea General Extraordinaria y requerirá la aprobación definitiva del Ayuntamiento y su inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

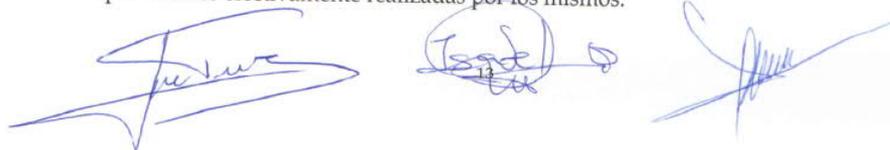
Artículo 39. Ejecutividad.- Los acuerdos de los órganos sociales de la Junta de Compensación serán ejecutivos sin perjuicio de los recursos que contra ellos puedan proceder. Los acuerdos que deban ser ratificados o aprobados por la Administración o inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, no tendrán efectividad hasta su ratificación, aprobación o inscripción.

Artículo 40. Recursos.- Para el ejercicio por los socios de acciones de carácter administrativo contra la Junta de Compensación y el Consejo Rector será necesaria la previa formalización del recurso de alzada ante el Ayuntamiento, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de notificación del acuerdo. En cuanto a competencia y jurisdicción se estará en todo caso a lo que en cada supuesto señalen las respectivas leyes de procedimiento.

Artículo 41. Disolución.- La Junta de Compensación se disolverá por el cumplimiento de su objeto y fines, por transformación de Entidad Urbanística de Conservación o por cancelación de la inscripción en el Registro previo el correspondiente expediente administrativo si ha incumplido sus fines. En todo caso se exige la aprobación de la disolución por el Ayuntamiento.

Artículo 42. Liquidación.- Acordada válidamente por la Asamblea General la disolución de la Junta de Compensación, facultará al Consejo Rector para que por mayoría procedan a llevar a cabo todos los trámites necesarios para la liquidación de los bienes de la misma, con la correspondiente cancelación de su inscripción en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 43. Destino del patrimonio común.- En los supuestos de que existiera patrimonio común, se distribuirá entre los socios en proporción a las aportaciones efectivamente realizadas por los mismos.

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom of the page. The first signature on the left is a stylized, elongated signature. The middle signature is a circular stamp containing the text 'Isad' and a date '14/11'. The third signature on the right is a more complex, multi-stroke signature.