



Este documento ha sido asentado en el libro de:

RESOLUCIONES

Por SECRETARIO/O DELEGADO/O, con:

Número: 3497/2023 Fecha: 16-11-2023

Fedatario: Belinda Pérez Reyes



Santa Cruz de
Tenerife
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo
Gerencia Municipal de
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y
Gestión



RESOLUCIÓN DE LA SRA. CONSEJERA DIRECTORA DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, DOÑA ZAIDA C. GONZÁLEZ RODRÍGUEZ.

Visto el expediente con referencia número **2023/1123** relativo a solicitud de modificación de Estatutos y Bases de Actuación que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación UA.SO-126, Área Tincer Bajo (SO-2), promovido por **DON JUAN FRANCISCO HERNANDEZ GARCÍA**, como Presidente de la Junta de Compensación citada, son de apreciar los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- El 20 de abril de 2018, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife, en sesión de carácter ordinario, adoptó el acuerdo siguiente:

“1º.- La asunción de la iniciativa presentada por la entidad ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S. A., N. I. F. N.º A-28100915, de establecimiento del sistema de compensación para la gestión UA-2 DEL AMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO, TERMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

2º.- Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación de la UA-2 DEL AMBITO 5.7.3 ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO, TERMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ TENERIFE, promovido por ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S. A., N. I. F. N.º A-28100915, rectificándose el artículo 25.2 a) en el Título II de los Estatutos y Bases, debiendo quedar redactado de la manera siguiente:

“Funciones del Presidente:

- a) *Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigiendo las deliberaciones, y ejecutando y haciendo cumplir los acuerdos. El Presidente podrá nombrar sustituto para dichas funciones del Administrador o Gerente.*

A su vez, y para mayor clarificación de la Figura del Administrador/Gerente, se solicita se incluya el artículo 25 bis con el siguiente contenido:

Art. 25 Bis. Administrador/Gerente

- El candidato a desempeñar el cargo de Administrador o Gerente será propuesto por el Presidente y deberá ser ratificado por el Consejo Rector.*
- Podrá desempeñar todas funciones inherentes al cargo de Presidente, para lo cual el Presidente hará delegación expresa de las mismas ante el Consejo Rector.*

Página 1 de 15

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A Ver firma	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - N.º: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35 Ver sello	- 1/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



3. Podrá ser un profesional individual que no ostente la condición de Socio, en cuyo caso tendrá voz y no voto en el Consejo Rector y la Asamblea General.
4. Tendrá voto en el Consejo Rector y la Asamblea General si el Presidente y/o cualquier otro socio le delega la representación del voto en los citados órganos, pudiendo ostentar la representación de cuantos votos le fuesen delegados.

3º.- Publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo y notificar el mismo a los propietarios de suelo de la UA-2 DEL AMBITO 5.7.3 ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO, TERMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ.

4º.- Requerir a ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S. A., N. I. F. N.º A-28100915, para que, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, proceda a la constitución efectiva de la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que se designen los cargos del órgano de gobierno, de conformidad con el artículo 83.6 del RGESPC.

5º.- Facultar al Consejero-Director para la designación del representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la Junta Compensación”.

2º.- El 11 de junio del 2018, se publica en el Boletín Oficial de la Provincia, número 70, el acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación de la UA-2 DEL AMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO, PGOU-13 (HOY SEGÚN PGOU-2005, UA.SO126, Área Tíncer Bajo (SO-2)), PROMOVIDO POR ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S. A., y se procede a la notificación individual a los propietarios.

3º.- El 26 de abril de 2019, se formaliza escritura de constitución de la Junta de Compensación de la UA-2 DEL AMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO (HOY SEGÚN PGOU-2005, UA.SO126, Área Tíncer Bajo (SO-2)) y protocolización de Bases y Estatutos, al número de protocolo setecientos cuarenta, ante el notario Don José Ignacio Olmedo Castañeda.

A la vista de la citada Escritura Pública, la Junta de Compensación **UA-2 DEL AMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO (HOY SEGÚN PGOU-2005, UA.SO126, Área Tíncer Bajo (SO-2))**, la componen las personas siguientes:

- **Presidente:** Don José Ignacio Morcillo Cayón
- **Secretario:** Don Esaú Jacob de León González
- **Tesorero:** Don Rodrigo Manrique de Lara

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5		
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 2/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35





4º.- El 28 de Noviembre de 2020, se aporta Acta de la Asamblea General, celebrada 7 de octubre de 2020, en la que comunica la venta de las propiedades de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A. a la mercantil LANDCOMPANY 2020, S. L. y el cese del presidente Don José Ignacio Morcillo Cayón por Don Francisco Hernández García.

Asimismo se aprobó por la Asamblea General la modificación de los Estatutos y Bases para dar la posibilidad de realizar Asambleas y Reuniones de la Junta Rectora mediante videoconferencia añadiéndose un apartado séptimo al artículo 20 de los Estatutos, quedándose redactado de la forma siguiente:

Art.20.7)

“Las Asambleas Generales, así como las Reuniones de la Junta Rectora podrán celebrarse mediante videoconferencia”.

5º.- El 30 de noviembre de 2021, el Secretario de la Junta de Compensación, Don Esaú de León González, aporta las notas simples registrales que acreditan la titularidad de la fincas N.º 3587, 3787, 3590, 41963, 42213 (antes propiedad de **ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S. A.**), a nombre de la mercantil **LANDCOMPANY 2020, S. L** ubicadas en el sector urbanístico de referencia.

6º.- El 11 de febrero de 2021, el Consejero-Director de la Gerencia Municipal de Urbanismo, resuelve lo siguiente:

“1º.- Aprobar la modificación de los Estatutos y Bases de Actuación que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación de la UA-2 DEL AMBITO 5.3.7, ANTIGUO SO-2, TINCER BAJO, TERMINO MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, del tenor literal siguiente:

“Art. 20.7) Las Asambleas Generales, así como las reuniones de la Junta Rectora podrán celebrarse mediante videoconferencia”

2º.- Someter el expediente a información pública, previa inserción del correspondiente anuncio en el B.O.P. y notificar a los propietarios afectados.

*3º.- Tomar conocimiento del cambio de titularidad de las fincas N.º 3587, 3787, 3590, 41963, 42213 (antes propiedad de **ALTAMIRA SANTANDER***

Página 3 de 15

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - N°: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico:	04-01-2024 12:28:35	- 3/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35



REAL ESTATE, S. A.), a nombre de la mercantil LANDCOMPANY 2020, S.L., ubicadas en el sector urbanístico de referencia y el cese del presidente de la Junta Compensación Don José Ignacio Morcillo Cayón, sustituido por Don Francisco Hernández García”.

7º.- El 8 de abril de 2021, en Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación de referencia, aprueba la modificación de los artículos 4, 7', 18, 20 y 21' de los vigentes Estatutos, solicitando el 4 de mayo de 2021, la aprobación de dicha modificación por la Administración.

8º.- El 13 de diciembre de 2022, la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación **UA-2 DEL AMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO (HOY SEGÚN PGOU-2005, UA.SO126, Área Tíncer Bajo (SO-2))** nombra como Secretario de la Junta de Compensación a la entidad PLOT URBANISMO S.L.P.U y acuerda la modificación del art. 4.1 de los Estatutos relativo al domicilio social.

9º.- El 15 de marzo de 2023, Don Francisco Acosta Sabater, en su condición de administrador único de PLOT URBANISMO S.L.P.U, Secretario de la Junta de Compensación UA-SO126, ÁREA TINCER BAJO (SO-2), presenta escrito en virtud del cual **desiste de la solicitud de aprobación de la modificación de los Estatuto y Bases formulada 4 de mayo de 2021** y asimismo presenta texto refundido con las modificaciones aprobada por la Asamblea General respecto a los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación UA-SO126, ÁREA TINCER BAJO (SO-2) para su aprobación por la Administración y su inscripción en el R.E.U.C.

10º.- Las modificaciones de los Estatutos propuestas por la Junta de Compensación UA-SO126, ÁREA TINCER BAJO (SO-2), son las siguientes:

REDACCION ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
<p>ART. 1 Denominación y Naturaleza Jurídica La Junta de Compensación de la Unidad de Actuación n.º 2 del Ámbito 5.7.3 PE Tíncer es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, se registrá por los presentes Estatutos, por los artículos 111 a 116 del Decreto Legislativo</p>	<p>ART. 1 Denominación y Naturaleza La Junta de Compensación UA-SO.126, Área de Tíncer Bajo (SO-2), es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, se registrá por los presentes Estatutos, de acuerdo con la regulación prevista por los artículos 225 a 230 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios</p>

Página 4 de 15

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 4/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



<p>1/2000 de 8 de mayo (BOC de 15 de mayo de 2000) por el que se aprueba el Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y demás disposiciones vigentes en la materia, así como a la determinaciones del art. 132 del RGESPC.</p>	<p>Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC-17), y demás disposiciones vigentes en la materia, así como a las determinaciones del art. 137 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (en adelante REGESPC-18)</p>
<p>ART. 4 Domicilio Social</p> <p>1.El domicilio de la Junta de Compensación estará establecido en la calle Padre Jesús Mendoza N.º 2, 1º Izquierda. Candelaria, C. P. 38530.</p> <p>2. Por acuerdo del Consejo Rector, podrá trasladarse dentro de la misma población donde se halle establecido, o en un radio máximo de 30 kilómetros.</p>	<p>ART. 4 Domicilio Social</p> <p>El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la calle Perdomo, n.º 8, Local 11, 35002, de Las Palmas de Gran Canaria (Las Palmas), pudiendo acordarse el traslado del domicilio social previo acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta de ello al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, para su traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.</p>
<p>ART. 7 Condiciones para incorporarse a la Junta</p> <p>Genéricamente podrán incorporarse a la Junta los propietarios de su ámbito o terrenos adheridos a el por el planeamiento municipal, bien durante el período de información pública de estos Estatutos o bien en el plazo de dos meses a partir de la notificación personal que se les haga por el Excmo. Ayuntamiento del acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatuto, además de su publicación en el B.O.P. De conformidad con lo previsto en el art. 112.1 del TRLOTENC y art. 84.1 del RGESPC, el plazo para adherirse a la Junta de Compensación sería de 2 meses.</p> <p>En ambas comunicaciones se hará constar la advertencia de expropiación a favor de la Junta de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 115 del D. L.1/2000 de 8 de mayo.</p>	<p>ART. 7 Condiciones para incorporarse a la Junta</p> <p>Genéricamente podrán incorporarse a la Junta de los propietarios de su ámbito o terrenos adheridos a este por el planeamiento municipal:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Suscribiendo inicialmente la iniciativa para implantar el sistema · En el plazo de dos meses desde la notificación de la iniciativa. · En el plazo de un mes desde la notificación que se efectúe con posterioridad a la constitución de la Junta de Compensación. · Mediante acuerdo expreso de la Junta previa solicitud expresa del propietario, con anterioridad a la citación al acta de ocupación y pago y con la exigencia de aportar los gastos de urbanización generados hasta esa fecha en función de la cuota de propiedad que le corresponda. <p>Todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 226.1 de la LSENPC-17 y art. 82.1 del REGESPC-18</p>
	<p>NUEVO</p> <p>ART. 7 bis Cuotas sociales</p> <p>La participación de los miembros de la Junta en los derechos y obligaciones comunes, en los pagos y en el</p>

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
<p>Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5</p>			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 5/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



	<p>ejercicio de voto, así como la determinación y concreción del aprovechamiento urbanístico patrimonializable por cada uno de aquellos, vendrán definidas por la cuota o porcentaje sobre el total que a cada uno corresponda computándose en cada momento las participaciones de los socios incorporados a la Junta.</p> <p>Para fijar las respectivas cuotas se atenderá a la superficie de las fincas aportadas a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma.</p> <p>La titularidad de las fincas se acreditará por medio de certificación registral, catastral y copia del título correspondiente.</p> <p>En caso de que la finca no estuviera inmatriculada, hubiera sido doblemente inscrita o se hubiera interrumpido el tracto sucesivo, se estará a lo dispuesto en los artículos 8,9 y 10 del R.D.1093/1997, de 4 de julio.</p>
<p>ART. 9 Titularidades Litigiosas</p> <p>De acuerdo con lo señalado en el art. 34 del Decreto 183/2004, de 21 diciembre, Reglamento de Gestión, en los supuestos de titular desconocido, doble matriculación o propiedad litigiosa, etc, se estará a lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.</p>	<p>ART. 9 Titularidades Litigiosas</p> <p>De acuerdo con lo señalado en el art. 33.2 del REGESPC-18, en los supuestos de titular desconocido, doble matriculación o propiedad litigiosa, etc., se estará a lo dispuesto en el art. 10 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio “Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística”.</p>
<p>ART. 18 Reuniones de la Asamblea General</p> <p>1.La Asamblea General habrá de reunirse con carácter ordinario una vez al año. Dicha reunión habrá de efectuarse dentro de los seis primeros meses del año, en la que como mínimo se procederá, si procede, a la aprobación de la memoria, cuentas y balances del ejercicio económico precedente y los presupuestos del siguiente ejercicio, además de rendir cuentas respecto al anterior ejercicio así como de cuantos temas sean incluidos en el orden del día.</p> <p>2. La Asamblea General, podrá reunirse también con carácter extraordinario cuando lo acuerde el Consejo Rector o lo soliciten por escrito los miembros de la Junta de Compensación que</p>	<p>ART. 18 Reuniones de la Asamblea General</p> <p>1.La Asamblea General habrá de reunirse con carácter ordinario dos veces al año. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, que coincidirá con el año natural, celebrará sesión ordinaria para censurar la gestión común, y aprobar en su caso, la memoria, cuentas y balances del ejercicio anterior, previo informe de los censores de cuentas o auditores externos contratados al efecto, así como de cuantos temas sean incluidos en el orden del día.</p> <p>Asimismo, en el último cuatrimestre del año se celebrará Asamblea General para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, fijando las cuotas correspondientes y las cantidades a satisfacer por los socios, nombrar a los censores de cuentas o auditores</p>

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
<p>Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5</p>			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 6/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



<p>representen al menos la tercera parte de las cuotas, en cuyo caso, habrá de convocarse la Junta en los quince días siguientes a la solicitud, y celebrarse dentro de los quince días sucesivos.</p> <p>3. Estando reunidos todos los socios de la Entidad, podrá celebrarse la Asamblea General, sin necesidad de convocatoria previa, si se acuerda por unanimidad.</p>	<p>para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector, en su caso.</p> <p>2. La Asamblea General, podrá reunirse también con carácter extraordinario cuando lo acuerde el Consejo Rector o lo soliciten por escrito los miembros de la Junta de Compensación que representen al menos la tercera parte de las cuotas, en cuyo caso, habrá de convocarse la Junta en los quince días siguientes a la solicitud, y celebrarse dentro de los quince días sucesivos.</p> <p>3. Estando reunidos todos los socios de la Entidad, podrá celebrarse la Asamblea General sin necesidad de convocatoria previa, si se acuerda por unanimidad.</p>
<p>ART. 20 Convocatoria y constitución de la Asamblea General</p> <p>1.Las reuniones de las Juntas Generales Ordinaria o Extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo, mediante fax y/o correo electrónico remitido a los socios con ocho días de antelación, cuanto menos, a la fecha en que hayan de celebrarse. No obstante atendiendo a razones de urgencia, debidamente justificada, podrá convocarse por igual en medios con un plazo de antelación de dos días hábiles. En el caso del Ayuntamiento se podrá también convocar a través de escrito en el Registro General del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.</p> <p>2.- La validez de la comunicación mediante fax/y o correo electrónico está sujeta a la previa aceptación expresa por parte de los destinatarios del empleo de dichos medios. En caso contrario se realizará mediante carta certificada o burofax.</p> <p>3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo nombramiento y cese de miembros del Consejo Rector. Se determinará igualmente el lugar, día y hora de celebración de la segunda convocatoria, si fuera necesaria, que podrá tener lugar una hora más tarde de la señalada para la primera.</p>	<p>ART. 20 Convocatoria y constitución de la Asamblea General</p> <p>1.Las reuniones de la Asamblea General de carácter ordinaria y extraordinaria, serán convocadas por el Presidente del Consejo Rector con un plazo de ocho días de antelación, cuanto menos, a la fecha en que hayan de celebrarse. No obstante, atendiendo a razones de urgencia debidamente justificada, podrá convocarse, por los mismos medios, con plazo de antelación de dos días hábiles. En el caso del Ayuntamiento se podrá también convocar a través de escrito en el Registro General del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.</p> <p>2.La convocatoria podrá realizarse por cualquier medio telemático que deje constancia de su remisión, contenido y recepción. La validez de la comunicación por medio telemático está sujeta a la previa aceptación expresa por parte de los destinatarios del empleo de dichos medios. En caso contrario se realizará mediante carta certificada o burofax.</p> <p>3.Las reuniones de la Asamblea General podrán celebrarse presencialmente o por videoconferencia si los socios o sus representantes dispusieran de los medios técnicos suficientes para ello.</p> <p>También será posible utilizar una fórmula mixta siempre que el Secretario y el Presidente, al menos, asistan de forma presencial y puedan comunicarse con el resto de miembros de forma telemática.</p> <p>4.La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la</p>

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
<p>Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5</p>			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 7/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



<p>4.En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con informe de los censores de cuentas si los hubiese, el presupuesto para el ejercicio siguiente, o cualesquiera otros documentos cuyo conocimiento sea imprescindible para el correcto desarrollo de las deliberaciones.</p> <p>5.La Asamblea General quedará válidamente constiuida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por si o por representación, socios de la Junta que representen al menos el 50 por 100 de las cuotas. En segunda convocatoria, se entenderá válidamente constituida la Junta cualquiera que sea el número de los asistentes.</p> <p>6.Los socios podrán designar, por escrito para cada reunión a otras personas que les representen en la Asamblea General, debiendo designar las personas jurídicas, una sola persona en su representación.</p>	<p>reunión, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo nombramiento y cese de miembros del Consejo Rector. Se determinará igualmente el lugar, día y hora de celebración de la segunda convocatoria, si fuera necesaria, que podrá tener lugar una hora más tarde de la señalada para la primera. En caso de videoconferencia se realizará en la forma que permita al Secretario confirmar la identidad de los asistentes.</p> <p>5.En la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria, se indicará que en el domicilio social se hallan a disposición de los socios la memoria y cuentas del ejercicio anterior, con informe de los censores de cuentas si los hubiese, el presupuesto para el ejercicio siguiente, o cualesquiera otros documentos cuyo conocimiento sea imprescindible para el correcto desarrollo de las deliberaciones.</p> <p>6.La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí, o por representación, socios de la Junta que representen al menos el 50 por 100 de las cuotas. En segunda convocatoria, se entenderá válidamente constituida la Junta cualquiera que sea el número de los asistentes.</p> <p>7. Los socios podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea General, debiendo designar las personas jurídicas, una sola persona en su representación.</p>
	<p>NUEVO ART. 21 BIS Actas y Certificaciones</p> <p>1. De las reuniones de la Asamblea General, el Secretario levantará acta con el visto bueno del Presidente, haciendo constar los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones. Las actas serán aprobadas en la propia reunión de la Asamblea, se firmarán por el Presidente y por el Secretario. Si no fuera posible aprobar el acta en la propia Asamblea, se podrá proceder a la designación de dos interventores, quienes, con el visto bueno del Presidente, aprobarán el acta redactada por el Secretario en el plazo de veinte días.</p> <p>2. Una copia del acta se remitirá a cada uno de los miembros de la Junta en el plazo de diez días desde su</p>

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
<p>Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5</p>			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 8/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



aprobación por la Asamblea o, en su caso, por los interventores.

3.- Las actas podrán emitirse en formato electrónico en cuyo caso las actas aprobadas deberán de contar con las firmas electrónicas del Presidente y del Secretario que vinculen los datos de verificación de la firma y permitan confirmar su identidad.

4.- Cualquier miembro de la Junta podrá solicitar certificaciones de las actas que serán expedidas por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

Se deberá modificar toda referencia a la UA N.º 2 del Ámbito 5.7.3 PE Tíncer por Unidad de Actuación SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2), conforme al PGOU-2005. Y las referencias al Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo y el Reglamento de Gestión aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por la Ley 4 /2017 de 13 de julio del Suelo y los Espacios Naturales Protegido de Canarias y el Reglamento de Gestión aprobado por Decreto 183/2018, 26 de diciembre, por último, las referencias a la Ley 30/1992 de 26 de noviembre por la Ley 39/2015 de 1 de octubre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De acuerdo con el Art. 25.2 d) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante, LRBRL), los Municipios entre otras materias ejercerán en todo caso competencias en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística. En el concreto caso de la Comunidad Autónoma de Canarias la regulación de estas materias se encuentra sustancialmente contenida en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSEPC) y el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RGEPC).

Respecto a las competencias municipales en materia urbanística se trae a colación lo dispuesto por el Art.14 de la citada Ley.

Art.14 LSEPC

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 9/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



“Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística; intervención en el mercado inmobiliario; protección y gestión del patrimonio histórico y promoción de viviendas protegidas; conservación y rehabilitación de edificaciones y actuación sobre el medio urbano, con arreglo a los principios de autonomía y responsabilidad y en el marco de la legislación básica de régimen local”.

SEGUNDO. – La aplicación de la normativa urbanística vigente viene determinada por aplicación de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, dado que la iniciativa y los Estatutos y Bases de la UA-2 DEL AMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO hoy **Unidad de Actuación SO.126, Área Tincer Bajo (SO-2) PGOU-05**, fueron aprobados conforme al 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 y por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre por el se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación SO.126 Área Tincer Bajo (SO-2) manifiesta su deseo de continuar la tramitación bajo el marco nuevo legal al acomodar los Estatutos a dicha normativa.

TERCERO.- Conforme a la potestad de autoorganización reconocida en el Art. 4 a) de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de acuerdo con lo previsto por el Art. 85 bis del citado texto normativo, el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, atribuyó en régimen de descentralización funcional el ejercicio de las funciones vinculadas a la materia urbanística al Organismo Autónomo Local, “Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Santa Cruz de Tenerife”.

CUARTO.- Corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife el ejercicio de las competencias inherentes a la actividad de gestión y planeamiento que se encuentran recogidas en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, de conformidad con el art. 4.19 de los Estatutos del citado Organismo Autónomo.

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 10/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



QUINTO.- El 21 de julio de 2017, se dicto, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sentencia que estimó el recurso contencioso-administrativo contra el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de julio de 2013, por la que aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de Tenerife. El 2 de octubre de 2020, se adopta Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, relativo a la toma de conocimiento de la sentencia, que es publicado en Boletín Oficial de Canarias n.º 219, de fecha 27 de octubre de 2020.

Tras la declaración judicial de nulidad del PGOU-2013 entra en vigor el “**Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000**” (en adelante PGOU-05), aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005. Dicho Acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Canarias N.º 29, de 10 de febrero de 2006. El texto íntegro de las Normativa Urbanística del Plan General - Adaptación Básica se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife N.º 30, de 1 de marzo de 2006, y los parámetros de ordenación pormenorizada se publicaron en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife N.º 23, de 15 de febrero de 2007.

En el PGOU-2005, la nomenclatura, la superficie y la delimitación del ámbito es distinta a la establecida en el PGOU-2013, concretamente la superficie del ámbito se reduce, pasa de 31.305 metros cuadrados a 28.317,37 metros cuadrados, no obstante la mayoría de la superficie continúa siendo de titularidad de la entidad LANDCOMPANY, 2020, S. L. , concretamente es propietaria del 67% de los terrenos del ámbito, promotora de la iniciativa como sucesora de la entidad ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S. A. (art. 225 LSEPC)

En cuanto a la nomenclatura en el **PGOU-2013** se corresponde con la **UA-2 DEL AMBITO 5.7.3, ANTIGUO SO-2, P-1, TINCER BAJO** y en el **PGOU-2005** se corresponde con la **Unidad de Actuación SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2)**.

Entre las modificaciones propuestas de los Estatutos por la Junta de Compensación de la mencionada unidad actuación es el cambio de la

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 11/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



nomenclatura y la actualización de los Estatutos a la nueva normativa legislativa vigente en esta materia.

SEXTO.- A tal efecto, se estima imprescindible una referencia sucinta a la naturaleza jurídica de las Juntas de Compensación, así traeremos a colación lo dispuesto por los Arts. 227 de la LSEPC los Arts. 83, 134, 135 y 137 del RGEPC.

Art. 83.- Junta de compensación (

1. La junta de compensación ostenta la condición de asociación administrativa de propietarios con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el registro de entidades urbanísticas colaboradoras.

(...)

11. Con carácter general, la junta de compensación se regirá por lo establecido en este reglamento para las Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art.134. Naturaleza y finalidad de las entidades urbanísticas colaboradoras (

1. Las entidades colaboradoras tienen carácter administrativo y dependerán en ese orden de la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente.

2. (...).

Art. 135. Clases de entidades urbanísticas de gestión (

1. Las personas particulares interesadas podrán participar en la gestión urbanística o ejercerla, en su caso, mediante la creación de entidades urbanísticas de gestión.

2. Las Entidades urbanísticas de gestión son:

a) (...)

b) *Las Juntas de compensación.*

c) (...)

d) (...)

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 12/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



e) Entidades urbanísticas de ejecución de actuaciones en medio urbano.

3. Las entidades urbanísticas de gestión se registrarán por sus estatutos y por lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de la aplicación preferente de los preceptos específicos contenidos en este Reglamento para cada una de ellas.

Art.137. Estatutos de las Entidades urbanísticas de gestión. (

1. Los Estatutos son las normas de organización y funcionamiento de las Entidades urbanísticas de gestión que representan su estructura orgánica y funcional en cuanto persona jurídica. Regulan las relaciones entre sí de los miembros de la entidad, así como las relaciones entre esta y terceras personas ajenas a ella.

2. Los Estatutos, una vez aprobados por la Administración se convierten en normas jurídicas obligatorias.

3. Serán nulas las prescripciones de los estatutos que contravengan el ordenamiento jurídico en vigor.

SEPTIMO.- En art. 137. 4

137.4.- Los Estatutos contendrán entre otras como mínimo las siguientes circunstancias:

a) El nombre de la entidad, que será de libre elección, si bien será preferible su referencia al Plan Parcial o ámbito o unidad de actuación de que se trate. En caso de optar por la constitución de una entidad mercantil, su nombre o denominación es también requisito indispensable y obligatorio cuya ausencia puede implicar el ejercicio de la acción de nulidad contra la sociedad.

b) El domicilio de la entidad. El domicilio no tiene por qué coincidir con el lugar donde radiquen los terrenos integrados en ella, debiendo acudir a lo que se establezca en los estatutos y en su defecto a las determinaciones contenidas en el Código Civil, si bien en todo caso deberá radicar en el ámbito de esta Comunidad Autónoma y en lugar donde se centre efectivamente la administración de la entidad.

(...)

f) Expresión del ámbito, sector o unidad de actuación que constituye su objeto.

(...)

h) Establecimiento de la forma de representación de los cotitulares de una finca y de las personas menores o incapacitadas. Los cotitulares de una

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 13/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	



finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la entidad por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

(...)

l) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, así como los requisitos y forma de adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

m) Derechos y obligaciones de sus miembros.

n) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

o) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la entidad...

A la vista de lo expuesto y de acuerdo con lo establecido en el artículo 83.6 del RGEF procede autorizar inicialmente la modificación instada por la Junta de Compensación de la **Unidad de Actuación SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2), PGOU-2005**.

OCTAVO.- Es competencia del Sr. Consejero-Director resolver sobre la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de actuación en el sistema de compensación, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.4 de los vigentes Estatutos del Organismo Autónomo.

A la vista de los antecedentes y de los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente administrativo, **RESUELVO:**

1.- Aprobar inicialmente la modificación descrita en el antecedente decimo de la presente Resolución y el texto refundido de los Estatutos y Bases de Actuación que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación de la **Unidad de Actuación SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2), PGOU-2005, promovido por la citada Entidad Urbanística Colaboradora.**

2.- Someter a información pública la modificación de los Estatutos y Bases de Actuación que han de regir el funcionamiento de la Junta de Compensación de la **Unidad de Actuación SO.126, Área Tíncer Bajo (SO-2) PGOU-2005,**

Página 14 de 15

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5		
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 14/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35





Santa Cruz de
Tenerife
AYUNTAMIENTO

Organismo Autónomo
Gerencia Municipal de
Urbanismo

Servicio de Planeamiento y
Gestión



previa inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, por plazo de 20 días de conformidad con el artículo 83.2 LPAC 39/2015, 1 de octubre.

**La Consejera Directora
Doña Zaida C. González Rodríguez.**

Avenida Tres de Mayo, 40
38005 Santa Cruz de Tenerife

922 01 31 01
www.urbanismosantacruz.es

Página 15 de 15

Firmado por:	ZAIDA CANDELARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - CONSEJERO/A DIRECTOR/A	Fecha: 16-11-2023 10:59:50	
Registrado en:	RESOLUCIONES - Nº: 3497/2023	Fecha: 16-11-2023 10:59	
Nº expediente administrativo: 2023-001123 Código Seguro de Verificación (CSV): 01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/publico/documento/01AB679AA72EBE6BCD0BEF5463234DC5			
Fecha de sellado electrónico: 04-01-2024 12:28:35	- 15/15 -	Fecha de emisión de esta copia: 04-01-2024 12:28:35	