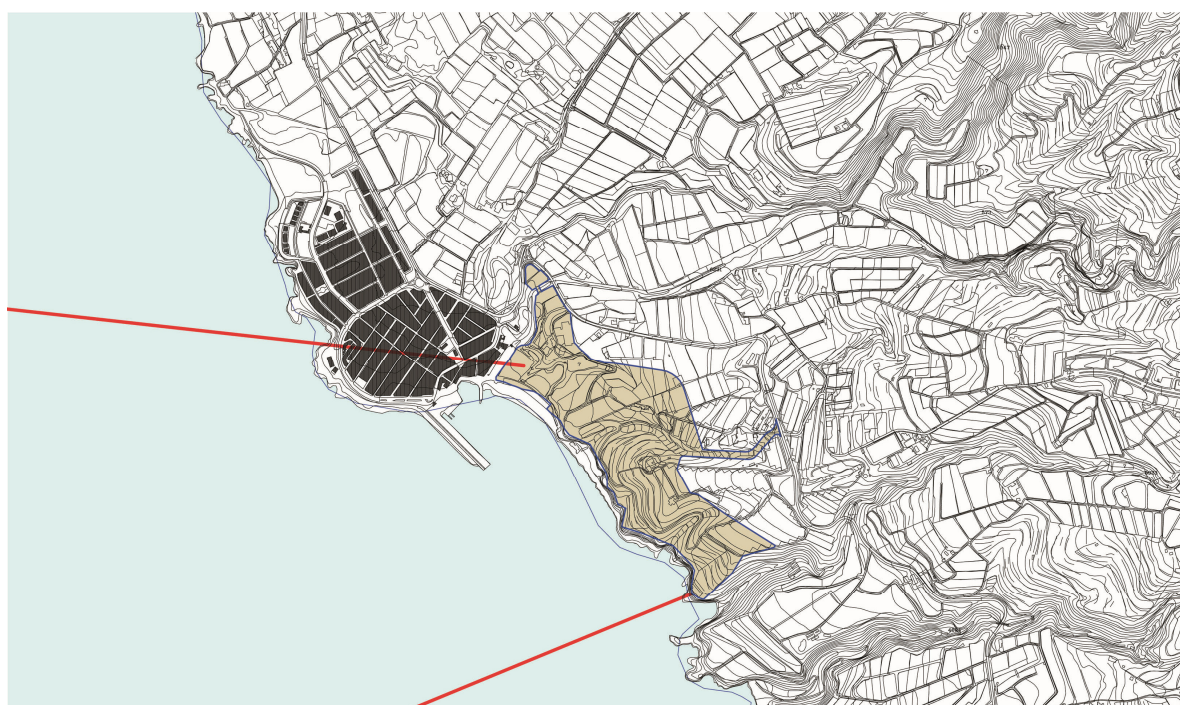


# INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA SECTOR “COSTA SAN JUAN”

SECTOR NO ORDENADO TURÍSTICO  
Guía de Isora

## DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE INFORMES SECTORIALES PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA



## ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Promotor: GESTEIDE, S.L.

Julio 2013

REDACTOR:

COLABORADORES:



# INICIATIVA DE EJECUCIÓN PRIVADA

## SECTOR

### "COSTA SAN JUAN"

## GUÍA DE ISORA

### ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

#### ÍNDICE:

<b>ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>7</b>
<i>Artículo 1. DENOMINACIÓN</i>	7
<i>Artículo 2. NATURALEZA Y COMPOSICIÓN</i>	7
<i>Artículo 3. PERSONALIDAD JURÍDICA E INSCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA</i>	8
<i>Artículo 4. OBJETO Y FINES</i>	8
<i>Artículo 5. CAPACIDAD</i>	10
<i>Artículo 6. ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL</i>	11
<i>Artículo 7. ÁMBITO DE ACTUACIÓN</i>	13
<i>Artículo 8. DURACIÓN</i>	14
<i>Artículo 9. DOMICILIO</i>	14
<b>CAPÍTULO SEGUNDO.- MIEMBROS DE LA JUNTA</b>	<b>15</b>
<i>Artículo 10. PROPIETARIOS ASOCIADOS</i>	15
<i>Artículo 11. TITULARIDADES SINGULARES</i>	16
<i>Artículo 12. INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS</i>	17
<i>Artículo 13. DERECHOS DE LOS ASOCIADOS</i>	18
<i>Artículo 14. OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS</i>	18
<i>Artículo 15. TRANSMISIÓN DE TERRENOS</i>	20
<b>CAPÍTULO TERCERO.- ÓRGANOS DE LA JUNTA</b>	<b>21</b>
<i>Artículo 16. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA</i>	21
<i>Artículo 17. ASAMBLEA GENERAL</i>	21
<i>Artículo 18. FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL</i>	22

<i>Artículo 19. CONSEJO RECTOR</i>	23
<i>Artículo 20. ATRIBUCIONES DEL CONSEJO RECTOR</i>	25
<i>Artículo 21. PRESIDENTE</i>	28
<i>Artículo 22. SECRETARIO</i>	29
<i>Artículo 23. TESORERO</i>	30
<i>Artículo 24. GERENTE</i>	30
<b>CAPÍTULO CUARTO.- FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA</b>	<b>33</b>
<i>Artículo 25. MEDIOS PERSONALES</i>	33
<i>Artículo 26. REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL</i>	33
<i>Artículo 27. CONVOCATORIA DE SESIONES</i>	34
<i>Artículo 28. QUÓRUM DE CONSTITUCIÓN</i>	35
<i>Artículo 29. QUÓRUM PARA ADOPTAR ACUERDOS</i>	36
<i>Artículo 30. CÓMPUTO DE LOS VOTOS</i>	37
<i>Artículo 31. ASISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALIZADO</i>	37
<i>Artículo 32. ACTAS Y CERTIFICADOS</i>	38
<b>CAPÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN ECONÓMICO</b>	<b>39</b>
<i>Artículo 33. MEDIOS ECONÓMICOS</i>	39
<i>Artículo 34. RECAUDACIÓN Y DISPOSICIÓN DE FONDOS</i>	40
<i>Artículo 35. ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA</i>	41
<i>Artículo 36. CONTABILIDAD</i>	41
<b>CAPÍTULO SEXTO.- RÉGIMEN JURÍDICO</b>	<b>43</b>
<i>Artículo 37. VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD</i>	43
<i>Artículo 38. RECURSOS</i>	43
<i>Artículo 39. SUSPENSIÓN DE ACUERDOS</i>	44
<i>Artículo 40. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN</i>	45
<b>CAPÍTULO SÉPTIMO.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN</b>	<b>47</b>
<i>Artículo 41. DISOLUCIÓN</i>	47
<i>Artículo 42. LIQUIDACIÓN</i>	48
<b>DISPOSICIONES ADICIONALES</b>	<b>49</b>
<i>DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.-</i>	49

**PROMOTOR:**

GESTEIDE, S.L.

**REDACTOR:**

**Contenidos Jurídicos**

F. SENANTE URBANISMO, S.L.

**COLABORADORES:**

**Contenidos Urbanísticos**

PALERM & TABARES DE NAVA, S.L.P.

**Contenidos Ambientales**

SOLITEC, S.L.

**Ingeniería Civil**

GIUR, S.L.



# **ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**





## **CAPÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. DENOMINACIÓN**

La Junta de Compensación que se rige por los presentes Estatutos se denomina "Junta de Compensación del Sector COSTA SAN JUAN", constituida como entidad urbanística de gestión para el desarrollo del sector de suelo urbanizable de tal denominación determinado en el Plan General de Ordenación de GUÍA DE ISORA.

### **Artículo 2. NATURALEZA Y COMPOSICIÓN**

1. La Junta de Compensación del Sector Costa San Juan, en su calidad de entidad urbanística colaboradora, tendrá carácter jurídico – administrativo y se rige por los presentes Estatutos, por sus Bases de Actuación y por los contenidos legales y reglamentarios que resulten de aplicación, específicamente el Título III del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del territorio y de Espacios naturales de Canarias, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2000 (TRLOTENC) y la sección 2ª del capítulo III y el capítulo V del Título III del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre (RGEC).
2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de estos Estatutos, de conformidad con lo establecido en el artículo 84 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y en los preceptos legales y reglamentarios que sean de aplicación.

3. En su caso, también podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en los artículos 84.3, 88.3 y 135 del Reglamento de Gestión y Ejecución, y de acuerdo a las condiciones fijadas en el artículo 11 de los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación.

### **Artículo 3. PERSONALIDAD JURÍDICA E INSCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA**

1. La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica propia desde su inscripción en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 86.1 y 128.4 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
2. La inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras se llevará a cabo según lo regulado en los artículos mencionados en el número anterior y en el artículo 131 del mismo reglamento.

### **Artículo 4. OBJETO Y FINES**

1. La Junta de Compensación del Sector Costa San Juan es la entidad urbanística colaboradora que tiene por objeto desarrollar la actuación urbanística de gestión y ejecución de la ordenación prevista en el planeamiento, de acuerdo a la legislación aplicable, mediante la ejecución privada por el Sistema de Compensación establecido expresamente para el sector en la resolución municipal adoptada en el procedimiento sobre la Iniciativa de ejecución privada tramitada al efecto.

2. Con la finalidad expresada en el número anterior, la Junta de Compensación practicará las operaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles y para la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios asociados y, en su caso, los titulares de derechos a los que les corresponda.
  
3. A título meramente enunciativo, para alcanzar su objeto y finalidades, la Junta de Compensación deberá realizar al menos las siguientes actuaciones:
  - Encargar la redacción y acordar la aprobación previa del Proyecto de Compensación y del Proyecto de urbanización de la totalidad del sector, en desarrollo respectivamente de las Bases de Actuación y del Plan Parcial de Ordenación y Anteproyecto de urbanización, formulados de acuerdo al planeamiento general y al territorial y sectorial aplicable; así como solicitar ante el Ayuntamiento — de forma conjunta — la tramitación de ambos documentos para su aprobación definitiva.
  
  - Contratar la ejecución de las obras de urbanización del sector, según lo dispuesto en el artículo 88.2 del RGEC, garantizando el cumplimiento de lo previsto en el Plan Parcial, en la Memoria Ambiental y en el Proyecto de urbanización, y llevar a cabo la ejecución material de las mismas de acuerdo a las determinaciones contenidas en dichos documentos, en el planeamiento general, territorial y sectorial aplicable y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.
  
  - Proceder a la inscripción registral del Proyecto de Compensación, una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, para formalizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, solicitando la creación de las nuevas parcelas resultantes de la ordenación urbanística y adjudicándolas a los asociados en la proporción que le corresponda a cada uno según su derecho, aplicando para ello lo

que establezca el propio instrumento de gestión, y cediendo al Ayuntamiento los terrenos, parcelas y espacios que correspondan.

- Llevar a cabo las restantes operaciones propias de la reparcelación y equidistribución y cuantas otras acciones sean precisas para cumplir con los deberes urbanísticos previstos en el TRLOTENC y con la actividad de gestión y ejecución regulada en el RGEC.
- Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta de Compensación, ante cualquier Administración, organismo público, tribunales, agentes empresariales, sindicatos, colegios profesionales, asociaciones y entidades, colectivos sociales, medios de comunicación, empresarios y particulares.
- Ejercer los actos de dominio y de administración de los bienes integrantes del patrimonio de la Junta de Compensación que correspondan, para cumplir adecuadamente su objeto, así como realizar todas aquellas otras actuaciones que tenga encargadas o que le hayan sido encomendadas.

## **Artículo 5. CAPACIDAD**

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad de obrar con arreglo a lo dispuesto en el TRLOTENC, en el Reglamento de Gestión y Ejecución, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación aplicable.
2. Para el cumplimiento de su objeto y finalidades, la Junta de Compensación podrá adquirir, poseer, gravar, enajenar y ejercer cualesquiera otros actos de dominio sobre los bienes integrantes de su patrimonio, conforme a lo dispuesto en el TRLOTENC, en el Reglamento de Gestión y Ejecución, en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación.

3. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas de su titularidad situadas en el sector, aunque los terrenos quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas inherentes al sistema y la Junta podrá ejercer la facultad de disposición con carácter fiduciario de las fincas pertenecientes a sus miembros, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los apartados 3 y 5 del artículo 86 del RGEC.

#### **Artículo 6. ÓRGANO URBANÍSTICO DE CONTROL**

1. La Junta de Compensación actuará bajo la tutela y control del Ayuntamiento de Guía de Isora, que fiscalizará su gestión y realizará el oportuno seguimiento de las actuaciones que se lleven a cabo.
2. En ejercicio de esta función de control de las actuaciones que realice la Junta de Compensación, corresponde a los órganos competentes del Ayuntamiento:
  - a) Aprobar inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación presentados a trámite con la Iniciativa de ejecución de ejecución privada correspondiente, o bien la modificación de los mismos, sometiéndolos a información pública por plazo de veinte días, con notificación personal a los propietarios no promotores de la iniciativa y, en su caso, a quienes fueren interesados, otorgándoles trámite de audiencia por igual plazo para que formulen alegaciones y, si así lo deciden, puedan expresar su adhesión a la iniciativa y su posterior incorporación a la Junta de Compensación que se constituya. Asimismo, solicitar al Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas y la práctica de los asientos que correspondan según la normativa aplicable.

- b) Acordar, de forma simultánea al establecimiento del sistema de compensación, y a la adjudicación de la actividad, la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, según el procedimiento establecido al efecto, y publicando y notificando tales acuerdos según lo dispuesto en la normativa aplicable; y requerir y aprobar la constitución de la Junta, designando su representante en el órgano correspondiente de la misma.
- c) Remitir al órgano autonómico encargado del Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras certificación de los anteriores acuerdos, con copia de la escritura pública de constitución y de los Estatutos y las Bases de Actuación, solicitando la inscripción administrativa de la Junta en dicho Registro.
- d) Aprobar las modificaciones de los Estatutos o de las Bases de Actuación, que se acuerden por la Junta de Compensación y a solicitud de ésta, previos los trámites pertinentes.
- e) Ejercer la expropiación forzosa sobre los terrenos de los propietarios no adheridos al sistema o no integrados en la Junta, así como sobre los derechos de los miembros que incumplan las obligaciones y cargas impuestas por el TRLOTENC y por el RGEC, siendo beneficiaria la Junta de Compensación, según lo dispuesto en los artículos 85 y 86.8 del citado reglamento.
- f) Tramitar y aprobar, mediante el procedimiento establecido, el Proyecto de Compensación que tramite la Junta de Compensación tras la previa aprobación por sus órganos de gobierno.
- g) Utilizar y ejercer la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta, a solicitud de ésta.
- h) Resolver los recursos contra los acuerdos de la Junta, según lo previsto en estos Estatutos y en la normativa de aplicación.

- i) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local y de su desarrollo reglamentario.

## **Artículo 7. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

1. El ámbito o unidad de referencia de la actuación urbanística de gestión y ejecución encomendada a la Junta de Compensación está constituido por el Sector de suelo urbanizable Costa San Juan, según la delimitación del mismo contenida en el Plan Parcial correspondiente, que proviene de la realizada en el Plan General de Ordenación de Guía de Isora.
2. El citado ámbito, es decir, el sector Costa San Juan, está situado al Este del núcleo urbano de Playa San Juan y tiene forma irregular, estando delimitado en conjunto: al Oeste por el barranco de San Juan y carretera TF-47 Armeñime – Puerto Santiago; al Este linda con finca propiedad de Aguadulce, Producciones Agrícolas y Ganaderas, S.A.T., con fincas agrícolas de otros propietarios y con suelo cedido al Ayuntamiento de Guía de Isora, situado entre el camino existente en ese lindero y el barranco de La Rabona; al Sur, con ese mismo suelo junto al barranco de La Rabona y con el dominio público marítimo terrestre; y al Norte, con finca propiedad de Aguadulce, Producciones Agrícolas y Ganaderas, S.A.T., con resto de la finca agrícola del Sr. Hernández Silva, con fincas agrícolas de otros propietarios y con carretera TF-47 Armeñime – Puerto Santiago.
3. Con respecto a la delimitación del sector descrita en el apartado anterior, se advierte de las siguientes circunstancias: en el extremo Oeste del mismo se incluye una superficie de suelo situada al oeste del barranco de San Juan, enmarcada entre éste y la carretera TF-47 Armeñime – Puerto Santiago, en la curva existente antes del acceso al núcleo urbano de Playa San Juan, porción

que se une al conjunto principal del suelo del sector a través de un espacio de conexión perteneciente al dominio público del cauce del barranco de San Juan; el sector tiene también acceso a la citada carretera a través de una finca que se corresponde con el camino que conecta la finca principal del sector con el citado sistema viario; y en parte del espacio situado en el límite sur del sector, colindante con la playa, se ha ejecutado parte del paseo marítimo existente, en parte sobre suelo cedido al Ayuntamiento mediante convenio y en parte sobre suelo adquirido por éste de forma onerosa.

#### **Artículo 8. DURACIÓN**

La Junta de Compensación del sector Costa San Juan tendrá duración indefinida, desde su constitución e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total de su objeto, salvo que se produzca su disolución anticipada o forzosa conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de estos Estatutos.

#### **Artículo 9. DOMICILIO**

1. La Junta de Compensación del Sector Costa San Juan tendrá su domicilio social en Santa Cruz de Tenerife, en la Avenida 25 de Julio, número 48, Código postal 38004.
2. El traslado o cambio a otro lugar del domicilio expresado en el número anterior requerirá acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para la oportuna constancia del nuevo domicilio.



## **CAPÍTULO SEGUNDO.- MIEMBROS DE LA JUNTA**

### **Artículo 10. PROPIETARIOS ASOCIADOS**

1. Formarán parte de la Junta de Compensación del Sector Costa San Juan:
  - a) La entidad mercantil propietaria de fincas incluidas en el sector que ha promovido la Iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de compensación, tramitada junto con el Plan Parcial de Ordenación y el Anteproyecto de urbanización.
  - b) Los demás propietarios, no promotores, que se adhieran a la iniciativa de ejecución privada y soliciten su incorporación a la Junta de Compensación, en cualquiera de los supuestos y mediante los procedimientos regulados en los artículos 83.2 y 84 del RGEC.
2. La incorporación como miembro propietario exigirá ostentar la propiedad de finca incluida en el sector y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación, mediante escrito o comparecencia, haciendo constar expresamente su aceptación y aportando la documentación a que se refiere el apartado siguiente.
3. En cualquier caso, los propietarios que se incorporen a la Junta deberán entregar, en el plazo de diez (10) días desde la fecha de su solicitud, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales, de arrendamientos o cualquier otro que incida en la disposición de los bienes afectados.

4. Tanto la empresa propietaria mayoritaria del sector y promotora de la Iniciativa de ejecución privada para establecer el sistema de compensación, como los miembros adheridos a ella, y/o los incorporados a la Junta en cualquiera de los actos y trámites posteriores en los que se admite, tendrán una vez incorporados a la Junta de Compensación, los mismos derechos y obligaciones, según lo dispuesto en los presentes Estatutos.

#### **Artículo 11. TITULARIDADES SINGULARES**

1. Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones deriven de su condición. Si no designasen representante en el plazo que el efecto se señale por la Junta, lo hará a petición de ésta, entre los cotitulares, el Ayuntamiento, como ente tutelar y Administración actuante. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.
2. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra persona cualquier otro derecho real limitativo del dominio, la cualidad de asociado corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente, de acuerdo a lo establecido en las Bases de Actuación.
3. Cuando las fincas pertenezcan a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos; no estando sujeta la Junta, en su capacidad de disposición fiduciaria de los terrenos, a limitaciones de carácter civil.

## **Artículo 12. INCORPORACIÓN DE EMPRESAS URBANIZADORAS**

1. La incorporación a la Junta de Compensación de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para costear la urbanización o asuman la ejecución de las obras, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea General adoptado con el quórum y la mayoría de miembros que representen al menos el 70% de las cuotas de participación, según se establece en el artículo 29.2 de los presentes Estatutos; recogiendo en dicho acuerdo las condiciones de la incorporación y los compromisos asumidos, así como las garantías para su cumplimiento, en la forma y cuantía que se establezcan en el propio acuerdo, que deberá cumplir con lo dispuesto en estos Estatutos, en las Bases de Actuación y en los artículos 84.3, 88.3 y 135 del RGEC.
2. En este supuesto, la empresa urbanizadora que se incorpore a la Junta estará representada en ella por una sola persona, a la que se le otorgará la representación de la cuota de participación que resulte asignada en el acuerdo de admisión de la incorporación.
3. En caso de que, como contrapartida de las aportaciones o de las obligaciones asumidas por la empresa urbanizadora, se acordase la adjudicación a la misma de una o más parcelas resultantes, éstas se valorarán por remisión a los precios de mercado que consten en documentos públicos, o bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y las parcelas o solares que en su caso le correspondan, ya se determinen éstos concretamente o se describan las características, condiciones urbanísticas, edificabilidad, usos y etapa en que se prevea su ejecución para concretarse posteriormente en el Proyecto de Compensación que se tramite, de acuerdo a lo establecido en las Bases de Actuación.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por tal incorporación a efectos de las adjudicaciones de parcelas resultantes que les correspondan según la cuota de participación asignada conforme a las Bases de Actuación.

### **Artículo 13. DERECHOS DE LOS ASOCIADOS**

Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar con voz y voto en la Asamblea General, ejerciendo el voto en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- b) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la Junta, y ser elegibles para ellos.
- c) Presentar mociones y sugerencias.
- d) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Junta como resultado de su gestión urbanística, en proporción a su cuota y en la medida en que hubieren contribuido en los gastos.
- e) Obtener información de las actuaciones de la Junta y de sus órganos.
- f) Los demás derechos que le correspondan, conforme a los presentes Estatutos, a las Bases de Actuación y a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

### **Artículo 14. OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS**

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y del planeamiento urbanístico

vigente, y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los miembros asociados vendrán obligados a:

- a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas que se indiquen en el Proyecto de Compensación, derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la reparcelación, dentro de los plazos señalados por la Junta.
- b) Señalar, en el momento de su incorporación a la Junta, su domicilio a efecto de notificaciones, así como las posteriores modificaciones del mismo, en su caso.
- c) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender los gastos ordinarios de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por la Consejo rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de las cuantías que se acuerden y la cuota que le hubiere sido atribuida.
- d) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la gestión urbanística y la ejecución de las obras de urbanización, en los términos establecidos por el artículo de 99 del TRLOTENC y 39 del RGEC.
- e) Comunicar a la Junta, la transmisión de terrenos o cualquier incidencia que incida sobre su participación en ella.
- f) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- g) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a estos Estatutos, a las Bases de Actuación y a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario, legitima a la

Junta para promover la expropiación ante el Ayuntamiento, en los casos previstos por la vigente normativa urbanística.

### **Artículo 15. TRANSMISIÓN DE TERRENOS**

Los miembros de la Junta de Compensación podrán enajenar los terrenos de su propiedad o su cuota de participación en la Junta, con las siguientes condiciones y efectos:

- a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia, en el plazo de diez días desde la formalización de la misma.
- b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la cuota de participación de que se trate, debiendo hacer expresa mención de ello en el título de transmisión.

## **CAPÍTULO TERCERO.- ÓRGANOS DE LA JUNTA**

### **Artículo 16. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA**

1. Formarán parte de la Junta de Compensación del Sector Costa San Juan:
  - Asamblea General.
  - Consejo Rector.
  - Presidente.
  - Secretario.
  
2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, podrá designar los cargos de Tesorero y Gerente con las facultades y retribuciones que expresamente se determinen y de acuerdo a lo expresado en los artículos correspondientes del presente capítulo.

### **Artículo 17. ASAMBLEA GENERAL**

1. La Asamblea General de la Junta estará constituida por todos sus miembros asociados, que no tengan suspendido el ejercicio de sus derechos en la Junta por efecto de lo dispuesto en el artículo 34 de estos Estatutos, y por un representante del Ayuntamiento, designado por éste. La Asamblea General decidirá sobre los asuntos propios de su competencia, de acuerdo a lo establecido en los presentes Estatutos y en la normativa aplicable.
  
2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

## **Artículo 18. FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL**

Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes, a ejercer en su caso según los requisitos establecidos en el artículo 29 de los presentes Estatutos:

- a) Aprobar los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas miembros del Consejo Rector y determinación de sus cargos.
- c) Distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los asociados, según sus cuotas de participación y conforme a las Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación.
- d) Encargar la redacción y acordar la aprobación previa y la presentación a trámite del Proyecto de Compensación, a formular en desarrollo de las Bases de Actuación, y del Proyecto de Urbanización que se elabore en base al Anteproyecto de Urbanización, sin perjuicio de la aprobación de tales documentos por el órgano municipal correspondiente en cada caso.
- e) Aprobar la modificación de los Estatutos o de las Bases de Actuación, sin perjuicio de la tramitación y aprobación pertinente por parte del Ayuntamiento.
- f) Fijación de los medios económicos y de las aportaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, a realizar por los asociados, así como la forma de pago y los plazos para efectuarlas.
- g) Acordar la contratación de créditos para realizar obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el sector, de acuerdo a lo establecido en las Bases de Actuación.
- h) Autorizar la contratación de las obras de urbanización, conforme a lo



previsto en el artículo 88 del RGEC y en las Bases de Actuación.

- i) Resolver sobre las propuestas de incorporación de empresas urbanizadoras, estableciendo las condiciones, aportaciones, funciones o compensaciones, en su caso, así como aprobar convenios con sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- j) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos que, en su caso, se reserve la Junta en el Proyecto de Compensación para hacer frente a los gastos de gestión y urbanización.
- k) Acordar la ejecución de la edificación por la Junta de solares o parcelas resultantes, con los requisitos establecidos para ello en el artículo 29 de los presentes Estatutos y de acuerdo a lo dispuesto en las Bases de Actuación.
- l) Aprobar la Memoria de gestión anual y de las cuentas de cada ejercicio, previo informe de los censores de cuentas que en su caso se designen al efecto.
- m) Acordar la constitución de garantías que deban aportarse al órgano urbanístico para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- n) Acordar la disolución y liquidación de la Junta de Compensación, o su conversión en Entidad urbanística de conservación.
- o) Cualesquiera otros asuntos que afecten de forma relevante al funcionamiento y a la operatividad de la Junta de Compensación.

## **Artículo 19. CONSEJO RECTOR**

1. El Consejo rector estará constituido por el Presidente, el Secretario y un número de vocales no inferior a cuatro, según determine la Asamblea General

en su primera reunión, además del vocal representante del Ayuntamiento y designado por éste.

2. Los miembros del Consejo rector serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos, según la representación proporcional de cuotas de participación.
3. A excepción del vocal de designación municipal, que podrá ser persona ajena a la Junta de Compensación, los miembros del Consejo rector habrán de ostentar la condición de socios, o ser propuestos por ellos.
4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, los asociados que lo estimen conveniente podrán agruparse a los efectos de designar un vocal que les represente en el Consejo rector, comunicándolo a la propia Asamblea General antes de procederse a la elección de los cargos. Los asociados agrupados a tal efecto deberán reunir un porcentaje de cuotas de participación equivalente al resultado de dividir la superficie total del sector o la totalidad de las cuotas de participación por el número de miembros previsto en el Consejo rector, incluidos el Presidente, los vocales y el Secretario y excluido el representante municipal.
5. Los cargos del Consejo rector tendrán una duración de dos años y serán renovados por mitad cada año. Por excepción, dos de los vocales del primer Consejo rector que se constituya -determinados por sorteo- cesarán al año de su nombramiento. De ser número impar, la primera renovación afectará a la mitad más uno de sus miembros.
6. No obstante lo expresado en el número anterior, los miembros del Consejo rector, tras cesar, podrán ser reelegidos.

7. Las vacantes que se produzcan durante el mandato del Consejo rector por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta mientras no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros del Consejo rector. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare transcurrir hasta la elección del sustituido.
8. La Asamblea General podrá relevar de sus funciones a todos o alguno de los miembros del Consejo rector, antes de expirar el plazo para el que fueron elegidos, con el quórum y la mayoría establecidos al efecto en el artículo 29.2 de los presentes Estatutos, acordando de forma simultánea la designación de los nuevos miembros que los sustituyan hasta la siguiente renovación del Consejo rector.

## **Artículo 20. ATRIBUCIONES DEL CONSEJO RECTOR**

1. El Consejo rector tendrá las atribuciones siguientes:
  - a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes, a las Bases de Actuación y a estos Estatutos.
  - b) Realizar actos de propios de la gestión y administración de la entidad, sin otra excepción que aquellos atribuidos a la Asamblea General.
  - c) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General, entre ellos la aprobación de la Memoria anual, cuentas y balance de cada ejercicio económico, así como los presupuestos.
  - d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea General y contabilizar los resultados de la gestión.

- f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles, laborales y administrativos.
- g) Ejercer las facultades de gobierno de la Junta de Compensación no reservadas expresamente a la Asamblea General.
- h) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada.
- i) Autorizar la apertura y mantener toda clase de cuentas corrientes y de crédito en establecimientos bancarios, cajas de ahorros y demás establecimientos análogos, incluso en el Banco de España, ingresando y retirando fondos de ellos, según convenga.
- j) Autorizar toda clase de operaciones bancarias tanto de giro como de crédito y préstamo, en todos los bancos oficiales y privados, Cajas de Ahorro, Hacienda Pública en todas sus dependencias, y organismos de las Administraciones públicas en general, y realizar las operaciones mercantiles, incluso cambiarias.
- k) Nombrar Letrados y Procuradores.
- l) Contratar a la persona que ocupe, en su caso, el puesto de Gerente de la Junta y al personal administrativo de la misma, en su caso, así como contratar asistencias profesionales y prestación de servicios, siempre que exista previsión presupuestaria o disposición de fondos suficientes.
- m) Realizar toda clase de actos de dominio, en ejecución de los correspondientes acuerdos de la Asamblea General, tales como enajenaciones, segregaciones, agrupaciones, obras, plantaciones, declaraciones de obras, constituciones y cancelaciones de hipotecas, incluso la emisión de títulos al portador con garantía hipotecaria, prenda y toda clase de derechos reales. Para todos estos actos precisará, sin embargo, la previa aprobación o autorización por parte de la Asamblea

General, en las condiciones exigidas en el artículo 29 de los presentes Estatutos.

- n) Contratar la ejecución de las obras de urbanización, previa subasta, concurso o contratación libre con concurrencia de ofertas, según se disponga en el acuerdo previo que adopte la Asamblea General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
  - o) Proponer a la Asamblea General la cuantía de las cuotas ordinarias y extraordinarias, y la determinación de los plazos y forma de pago en que deben satisfacerse, así como que acuerde anticipar el pago cuando así lo exija la Tesorería.
  - p) Proceder contra los asociados morosos, según lo establecido en estos Estatutos y conforme al acuerdo que haya adoptado la Asamblea General al respecto.
  - q) En general, todas las atribuciones que se deriven de los fines de la Junta de Compensación y que no estén exclusivamente reservadas a la Asamblea General, por la Ley o por los presentes Estatutos.
2. En caso de tener que actuar con carácter urgente, el Consejo rector podrá excepcionalmente tomar decisiones, que deberán ser posteriormente ratificadas por la Asamblea General, con la misma validez.
3. El Consejo rector podrá delegar o facultar el ejercicio de algunas de sus funciones, para la ejecución de los acuerdos que adopte, a favor de cualquiera de sus miembros o del Gerente, en su caso, previo el otorgamiento de los oportunos poderes si fuera necesario.

## **Artículo 21. PRESIDENTE**

1. La Presidencia de la Junta de Compensación y de sus órganos colegiados de gobierno y administración, corresponderá al miembro del Consejo rector que designe la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las reuniones donde se acuerden las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en los presentes Estatutos.
  
2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
  - a) Convocar, suspender y levantar las reuniones de los órganos colegiados, y presidir y dirigir las deliberaciones, dirimiendo los empates con voto de calidad.
  - b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos u otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
  - c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
  - d) Ejercer, en la forma que el Consejo rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la entidad, y en concreto abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes, y disponer de las mismas; firmar recibos y resguardos; librar, aceptar, endosar, anular y descontar efectos mercantiles; protestar por falta de aceptación o de pago letras de cambio; y en general realizar todas las operaciones usuales exigidas por la actividad de la Junta de Compensación.
  - e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo, o le sean delegadas por la Asamblea General o Consejo rector.

3. En casos de ausencia o enfermedad del Presidente, éste será sustituido por el miembro del Consejo rector de mayor edad, excluido el Secretario, o el que haya designado al efecto la Asamblea General, en su caso.

## **Artículo 22. SECRETARIO**

1. Actuará de Secretario de la Asamblea General y del Consejo rector, el miembro de éste que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las reuniones donde se acuerden las sucesivas renovaciones de cargos.
2. El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como del Consejo rector, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá las certificaciones con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la entidad y llevará los asientos del libro de registro en el que se relacionarán los asociados integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o por el Consejo rector.
3. En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo rector de menor edad, excluido el Presidente, o el que haya designado al efecto la Asamblea General, en su caso.

### **Artículo 23. TESORERO**

1. Podrá designarse un Tesorero de la Junta de Compensación entre los vocales del Consejo rector que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sesiones donde se acuerden las sucesivas renovaciones.
2. En su caso, serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la entidad y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.
3. En caso de no designarse expresamente el cargo de Tesorero, tales funciones las ejercerá el Secretario.

### **Artículo 24. GERENTE**

1. El Gerente que, en su caso, se nombre por acordar la Asamblea General la creación de dicho cargo en virtud de lo dispuesto en el artículo 16.2 anterior, no tiene por qué ser propietario asociado y será designado por el Consejo Rector, y su nombramiento podrá tener duración indefinida, pudiendo ser removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del mismo Consejo Rector.
2. El Gerente tendrá las siguientes atribuciones:
  - a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo rector, en la medida que le corresponda.
  - b) Asistir a las sesiones del Consejo rector, con voz pero sin voto.



- c) Representar a la Junta de Compensación ante la Administración, a efectos de la gestión administrativa, y de acuerdo a las encomiendas que le realice el Consejo rector, o bien el Presidente o el Secretario, en ejercicio de sus funciones.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta de Compensación.
- e) Cuantas otras funciones le sean encomendadas por la Asamblea General, el Consejo Rector, o el Presidente.



## **CAPÍTULO CUARTO.- FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA**

### **Artículo 25. MEDIOS PERSONALES**

1. La Junta de Compensación funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.
2. No obstante, podrá efectuarse la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General, así como designar un Gerente según lo dispuesto en los presentes Estatutos.

### **Artículo 26. REUNIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL**

3. La Asamblea General celebrará una reunión ordinaria al año, a convocar dentro del primer trimestre de cada año natural. Dentro de los asuntos a tratar en la reunión ordinaria de la Asamblea General estará la aprobación de la Memoria y las cuentas y balance del ejercicio anterior, la aprobación del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio y las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.
4. Las reuniones extraordinarias de la Asamblea General se celebrarán cuando lo estime necesario el Presidente o el Consejo Rector, o bien cuando lo soliciten por escrito asociados que representen al menos una cuarta parte de las cuotas de participación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria dentro de los diez días siguientes a la solicitud, salvo que en la misma se proponga una fecha concreta posterior.

5. En las reuniones extraordinarias de la Asamblea General se tratarán los asuntos que señale la convocatoria, de acuerdo a la propuesta realizada por el Presidente, por el Consejo Rector o, en su caso, por los asociados que representen al menos una cuarta parte de las cuotas de participación.

## **Artículo 27. CONVOCATORIA DE SESIONES**

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario de orden del Presidente. Excepcionalmente, la sesión constitutiva de la Junta de Compensación será convocada por el Ayuntamiento, de conformidad con la propietaria promotora, dentro del plazo legal establecido, y en la forma y con la antelación señalados en el siguiente apartado 4, con indicación, asimismo, del lugar de celebración de la reunión y de la asistencia de Notario previamente designado para formalizar la constitución de la Junta de Compensación mediante escritura pública, conforme al artículo 83.6 del Reglamento de Gestión y Ejecución.
2. La convocatoria expresará los asuntos a tratar, a los que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, salvo los supuestos previstos en estos Estatutos.
3. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión y expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día desde cuarenta y ocho horas antes del comienzo de la reunión convocada.
4. La convocatoria de la Asamblea General o del Consejo rector se hará

mediante carta remitida por correo certificado o cualquier otro medio fehaciente, a los domicilios de los asociados, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha de celebración de la reunión, cuando se trate de la Asamblea General, o de cuatro (4) días cuando sea convocado el Consejo rector. No obstante, se remitirá la convocatoria por correo electrónico a la dirección que a tal efecto hayan expresado los miembros asociados.

### **Artículo 28. QUÓRUM DE CONSTITUCIÓN**

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ellas, presentes o representados de forma expresa y para cada reunión, la mayoría de los asociados, o cualquiera que sea el número de ellos si los concurrentes representan, por lo menos, dos tercios de la superficie del sector o de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará una hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y el Secretario, o de quienes les sustituyan.
2. El Consejo rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria, a celebrar una hora después, será válida su constitución cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario, o de quienes les sustituyan.
3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de

cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.

## **Artículo 29. QUÓRUM PARA ADOPTAR ACUERDOS**

1. Quórum ordinario.- Serán válidos los acuerdos de la Asamblea General o del Consejo Rector que se adopten por mayoría simple de cuotas de participación, computados según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en los apartados siguientes.
2. Quórum especial.- La adopción de los acuerdos de aprobación previa de la modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, la aprobación previa del Proyecto de Compensación y de sus modificaciones, la fijación de aportaciones extraordinarias, la contratación de créditos, la aprobación de propuesta de modificación de planes urbanísticos, la aprobación del Proyecto de Urbanización, la incorporación de empresas urbanizadoras, y la sustitución de los miembros del Consejo rector antes del vencimiento del plazo de mandato para el que fueron designados, así como el acuerdo de disolución y liquidación de la Junta de Compensación, requerirán el voto favorable de miembros que representen al menos el 70% de las cuotas de participación.
3. Unanimidad.- La edificación por la Junta de los solares o parcelas resultantes, la enajenación de parcelas resultantes no expresamente determinadas a tal fin en el Proyecto de Compensación y la concertación de créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas, requerirá el voto unánime de los asociados.

### **Artículo 30. CÓMPUTO DE LOS VOTOS**

1. El ejercicio del voto se hará por las cuotas de participación señaladas al efecto en proporción a las cuotas de participación correspondientes al derecho o interés económico de cada asociado, de conformidad con lo establecido en las Bases de Actuación.
2. Cada asociado tendrá un voto por cada unidad o fracción superior a la mitad de la cuota de participación para mantener la proporcionalidad del voto al derecho o interés económico de cada miembro de la Junta de Compensación.
3. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en su caso, en virtud de adquisición por cualquier título o como beneficiaria de expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de su adquisición.
4. Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado según lo previsto en estos Estatutos y en la normativa de aplicación.

### **Artículo 31. ASISTENCIA DE PERSONAL ESPECIALIZADO**

Previo acuerdo del Consejo rector, podrá asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Además, con el fin de permitir el asesoramiento en las decisiones a adoptar en las reuniones de la Asamblea General, se permite la asistencia a ellas de un abogado

o técnico por asociado sin voz y sin voto.

### **Artículo 32. ACTAS Y CERTIFICADOS**

1. De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo rector se levantará acta que, una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado y legalizada cada hoja con la rúbrica del Secretario municipal y sello del Ayuntamiento, y en el que se expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Junta, el número de folios y fecha de apertura. En lo no previsto al respecto en estos Estatutos será de aplicación lo dispuesto en la legislación aplicable.
2. A requerimiento de los asociados o de organismos públicos, el Secretario de la Junta deberá, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.



## **CAPÍTULO QUINTO.- RÉGIMEN ECONÓMICO**

### **Artículo 33. MEDIOS ECONÓMICOS**

1. Los medios económicos de la Junta de Compensación estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con o sin la garantía de los terrenos incluidos en el sector, sin perjuicio de cualquier otro recurso que legalmente se obtenga.
2. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:
  - a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.
  - b) Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados, y de los gastos de urbanización devengados, de acuerdo a lo que se refieren las Bases de Actuación.
3. Tanto las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea General, requiriendo en el caso de las extraordinarias su aprobación mediante el quórum especial establecido en el artículo 29.2 de estos Estatutos.
4. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada uno según las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

### **Artículo 34. RECAUDACIÓN Y DISPOSICIÓN DE FONDOS**

1. La Junta podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la entidad en la ejecución directa de las obras y de las instalaciones que deban ejecutarse a su costa.
2. Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, la Junta podrá, mediante acuerdo del Consejo rector, solicitar del Ayuntamiento — previo requerimiento al interesado moroso para que ingrese en el plazo de un mes —, la exacción por vía de apremio de las cantidades adeudadas, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación y se practicará la solicitud pertinente.
3. Transcurrido el plazo antes indicado sin que se hubiera efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquella se haga efectiva.
4. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo rector, y en cuentas a nombre de la Entidad. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Secretario o del Tesorero, en su caso, o bien de quienes les sustituyan, de acuerdo a los presentes Estatutos.

### **Artículo 35. ENAJENACIÓN DE TERRENOS POR LA JUNTA**

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y en uso de su carácter de fiduciaria, la Junta de Compensación podrá enajenar aquellas parcelas resultantes que expresamente se determinen para tal fin en el Proyecto de Compensación, o bien alguno o algunos de los otros bienes inmuebles resultantes, previo acuerdo unánime de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.
2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno, en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

### **Artículo 36. CONTABILIDAD**

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados, de conformidad con la normativa aplicable en la materia, para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.
2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Secretario o, en su caso, del Tesorero de la Entidad, y que deberá reflejarse también en un programa de contabilidad informatizado.
3. Todo asociado que lo solicite por escrito con una antelación mínima de cinco días hábiles podrá tener acceso, en el domicilio social de la Junta, a los libros

de contabilidad detallados en el apartado anterior y a que el Secretario expida los testimonios que se soliciten del contenido de los mismos, dentro de igual plazo a partir de la solicitud que se curse al efecto.

## **CAPÍTULO SEXTO.- RÉGIMEN JURÍDICO**

### **Artículo 37. VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán de aplicación obligatoria para los miembros de la Junta de Compensación y la Administración actuante.
2. Cualquier modificación de estos Estatutos que se acuerde por la Asamblea General, requerirá para su vigencia y plena ejecutividad la aprobación correspondiente del órgano municipal competente y su inscripción en el Registro citado en el apartado anterior.
3. Los acuerdos de los órganos de gobierno y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

### **Artículo 38. RECURSOS**

1. Los acuerdos del Consejo rector podrán ser impugnados por los miembros de la Junta ante la Asamblea General en el plazo de veinte días, contado desde el día siguiente al de la notificación de los acuerdos objeto de impugnación, debiendo resolver la Asamblea en el término de otros veinte días, a partir de la formulación del recurso. En el supuesto de no adoptarse acuerdo por la Asamblea en el plazo previsto, se entenderá desestimado el recurso.

2. Contra los acuerdos de la Asamblea General, expresos o presuntos, podrá formularse recurso ordinario ante el Ayuntamiento, en el plazo de un
3. desde su notificación o desestimación presunta.
4. Podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el propio órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de diez días desde la notificación del mismo, debiendo resolverse dentro de los diez días siguientes a su interposición. Este recurso potestativo no suspenderá el plazo para interponer los recursos ordinarios expresados en el número anterior de este artículo.
5. Los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector serán considerados firmes, si no fueran impugnados en el plazo y en las condiciones señaladas en los apartados precedentes de este artículo.
6. No están legitimados para la impugnación, quienes hubiesen votado a favor del acuerdo por sí o por medio de representación.
7. El recurso podrá interponerse por cualquier asociado que no hubiera votado a favor del acuerdo que se impugne, en el plazo de quince días.

### **Artículo 39. SUSPENSIÓN DE ACUERDOS**

1. Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, según lo expresado en el artículo anterior, el representante del Ayuntamiento advertirá en su caso de la ilegalidad de los acuerdos de los órganos sociales, dando cuenta inmediata al órgano correspondiente del Ayuntamiento para que adopte la resolución que proceda en orden a la suspensión del acuerdo.

2. La suspensión de un acuerdo a petición de parte, requerirá afianzamiento en cuantía suficiente para responder de los daños que puedan producirse a la Junta de Compensación, en su caso. Si el recurso versara sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito a disposición de la Junta y a resultas del recurso, del importe de la aportación más un 15 por 100 para responder de los daños y perjuicios que se pudieran producir por la demora, que si no fueren mayores, se estimarán en los intereses legales de la cantidad objeto de recurso.

#### **Artículo 40. RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN**

La Junta de Compensación será directamente responsable frente a los órganos urbanísticos correspondientes de la gestión, ejecución, y urbanización completa del sector y de las operaciones pertinentes para distribuir equitativamente los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento entre los propietarios asociados, según sus respectivos derechos.





## **CAPÍTULO SÉPTIMO.- DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### **Artículo 41. DISOLUCIÓN**

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, serán de aplicación obligatoria para los miembros de la Junta de Compensación y la Administración actuante.
2. La Junta de Compensación se disolverá cuando hayan sido ejecutada la urbanización completa del sector, transformándose en su caso en Entidad urbanística de conservación de las obras y servicios de urbanización, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 134.2 y 136.2 del Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y conforme a lo prevenido en las Bases de Actuación.
3. Para anticipar la disolución de la Junta de Compensación será necesario, además de acuerdo de la Asamblea General adoptado con el quórum especial establecido en el artículo 29.2 de los presentes Estatutos, que todos los asociados se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que la entidad hubiere contraído y aún no se hallen cumplimentados, con el alcance, condiciones y garantías que determine el Ayuntamiento.
4. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad, la aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación, salvo en el supuesto expresado en el número siguiente
5. La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso, sin necesidad de

aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

#### **Artículo 42. LIQUIDACIÓN**

Acordada válidamente la disolución de la Junta de Compensación, el Consejo rector procederá a efectuar la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según sus respectivas cuotas de participación.

## **DISPOSICIONES ADICIONALES**

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.-**

En todo lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en el TRLOTENC y en el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, así como las restantes disposiciones que fueren de aplicación, y de modo supletorio a ellos las normas que regulan las sociedades mercantiles.

Diligencia.- Para hacer constar que el presente soporte digital se corresponde con el documento de Plan Parcial de Ordenación e iniciativa de ejecución privada para el establecimiento del sistema de ejecución del sector urbanizable turístico "Costa San Juan", aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013.

En Guía de Isora a a 14 de octubre de 2013.

El Secretario Acctal,

Román Calvo de Mora