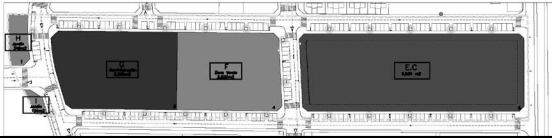


---

***ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN  
UNIDAD DE ACTUACIÓN EN UA-C02 CHIPAS.***

---

**ENERO 2023**



## CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

### Art. 1º- Denominación.-

La Junta de Compensación se denomina “**JUNTA DE COMPENSACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CO2 CHIPÁS**” cuyo ámbito lo constituye la “Unidad de Actuación UA-CO2 Chipás”, en Suelo Urbano del Plan General del municipio de Candelaria, Isla de Tenerife, cuya superficie real es de DIECIOCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (18.799 m<sup>2</sup>), con la delimitación señalada en el citado PGO.

### Art. 2º- Naturaleza.-

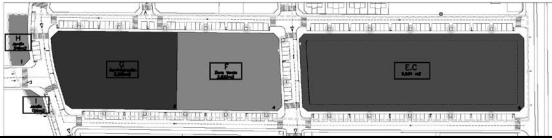
1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo.
2. Formarán parte de la Junta de Compensación los Propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.
3. A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el art.11. de estos Estatutos.
4. Se registrá, por lo dispuesto en la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias., por las disposiciones reglamentarias vigentes y por los presentes Estatutos.

### Art. 3º- Personalidad Jurídica.-

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica propia desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradora de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias y con plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

### Art. 4º- Objeto y fines.-

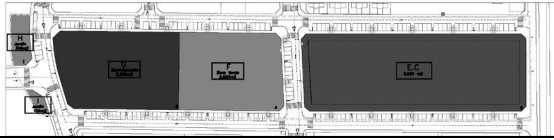
La Entidad tendrá por objeto la actuación, por compensación, en el área de la **UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CO2 CHIPÁS** cuyo ámbito se constituye en Suelo Urbano del TRPGO de Candelaria y la ejecución en régimen de compensación, entre los distintos



propietarios de los terrenos incluidos en su ámbito, de la urbanización, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y para dar cumplimiento a las previsiones contenidas en el planeamiento. Con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los miembros los beneficios y cargas del planeamiento, configurar las nuevas parcelas, adjudicarlas y urbanizar la unidad de actuación.

A tales efectos y de modo específico sus fines serán:

- a) Redacción y tramitación administrativa, ante cualesquiera organismos o Autoridades, de Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y demás instrumentos subordinados al planeamiento urbanístico, en especial la redacción del Proyecto de Reparcelación así como la contratación y ejecución de las obras necesarias para la urbanización de la unidad de actuación, la adjudicación de las parcelas resultantes y realizar las cesiones obligatorias a la Administración de la urbanización y del viario.
- b) La adquisición, posesión, venta y gravamen de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, sitos en la unidad de actuación por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando, en este caso, en calidad de beneficiaria.
- c) Actuar como titular fiduciario de las fincas aportadas, en todo aquello que haga referencia a la gestión propia de la Junta de Compensación, con adjudicación final de parcelas resultantes, pero sin que pueda realizar actos de dominio en relación con tales fincas, excepto en el supuesto por el que proceda la expropiación de bienes y derechos de terrenos de un miembro de la Junta de Compensación por incumplimiento de sus obligaciones ó por su no adhesión al sistema.
- d) Concertar operaciones de crédito y emitir títulos, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos pertenecientes a los propietarios miembros de la Entidad.
- e) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los componentes de la Junta de Compensación, ante cualesquiera personas, Autoridades u Organismos de las Administraciones del Estado, Comunidad Autónoma, Isla, Provincia o Municipio, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones.



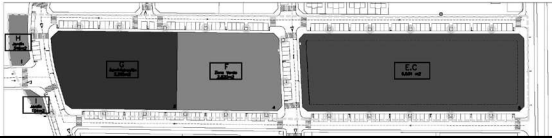
- f) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, en base a la legislación vigente.

Art. 5º- Capacidad.-

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias., en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y en los presentes Estatutos.
2. La entidad podrá adquirir, poseer, gravar y enajenar bienes de su patrimonio, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias y en los presentes Estatutos.

Art. 6º- Órgano Urbanístico.-

1. La Junta actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Candelaria a quien compete el control y fiscalización de su gestión, por tener el carácter de Administración actuante.
2. En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento:
  - a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Actuación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma.
  - b) Aprobar los Estatutos y Bases de Actuación y las modificaciones que se acuerden por la Junta.
  - c) Designar un representante en la Junta de Compensación, como Administración actuante.
  - d) Aprobar la constitución de la Junta; remitir el acuerdo municipal y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.



- e) El ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.
- f) Utilizar la vía de apremio, por su Recaudación Ejecutiva, para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta, previstos en el art. 37 de estos Estatutos; y
- h) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Art. 7º- Unidad de Actuación.-

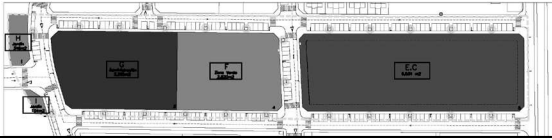
Está constituida por los terrenos comprendidos en el ámbito de la delimitada **UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-CO2 CHIPÁS**, en Suelo Urbano del TRPGO de Candelaria, cuya superficie real es de **DIECIOCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (18.799 m<sup>2</sup>)**.

Art. 8º- Duración.-

La Entidad tendrá la duración necesaria hasta conseguir la total realización del objeto para el que se constituye sin perjuicio de la eventual transformación en Sociedad Civil o Mercantil entre sus asociados, o en Entidad de Conservación de la Urbanización de la unidad desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras hasta el cumplimiento total del objeto social, salvo que se produzca la disolución conforme al art. 39 de estos Estatutos.

Art. 9º- Domicilio.-

1. Será en el término municipal de Candelaria, calle Mencey Bentor, nº:2.
2. El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, pero no se considerará en cambio, modificación de estos Estatutos.



## CAPÍTULO II: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA.

### Art. 10º- Asociados.-

#### 1. Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de las fincas incluidas en la unidad de actuación que se relacionan en documento que se une a estos Estatutos, como anexo, que han tomado la iniciativa del sistema.

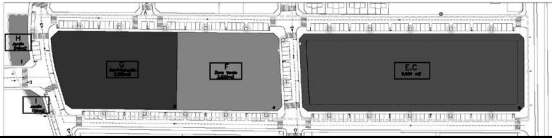
b) Los demás propietarios que soliciten su ingreso en la Junta de Compensación en cualquier de los supuestos regulados en el artículo 82 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. La incorporación exigirá acreditar la propiedad de finca incluida en la unidad de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia, haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.

Dicha incorporación deberá realizarse en el plazo de dos meses a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Junta de Compensación, si no se hubiera solicitado antes.

Esta incorporación a la Junta llevará consigo el reintegro, a la Junta, de los gastos anticipados por ésta, en la parte proporcional que les corresponda, en euros constantes y con los intereses vencidos, con arreglo al tipo de interés legal del dinero, y deberá abonarse en el domicilio de la Junta de Compensación.

2. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde la fecha de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombre y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

3. Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta, tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones.



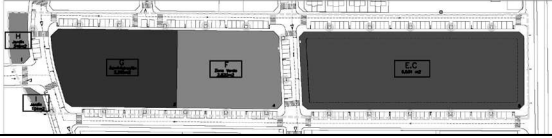
4. Transcurrido el plazo a que se refiere el punto b) del apartado 1., de este epígrafe, los terrenos pertenecientes al propietario o propietarios que no se hubiesen incorporado, serán objeto de expropiación, por el Ayuntamiento de Candelaria, teniendo la Junta de Compensación carácter de beneficiaria de acuerdo con el Reglamento de Gestión urbanística vigente.

Art. 11º- Incorporación de empresas urbanizadoras.-

1. La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, o ejecuten total o parcialmente las obras de urbanización, requerirá acuerdo favorable de dos tercios de la Asamblea General, a propuesta del Consejo Rector de propietarios. En ese acuerdo se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las bases de actuación y, en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física, conforme al art. 137.i) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
2. En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán éstos, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan, ya se determinen éstos concretamente, o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregarán, o bien con arreglo a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.
3. Los propietarios disconformes con la incorporación, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan, no serán afectados por aquélla a efectos de las adjudicaciones que les correspondan conforme a las bases de actuación.

Art. 12º- Derechos de los miembros de la Junta de Compensación.-

1. Los asociados tendrán los siguientes derechos:

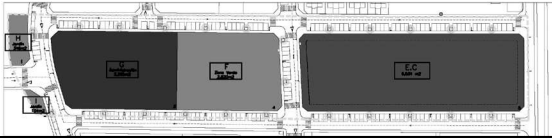


- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las fincas de su propiedad aportados, con las limitaciones derivadas de la afección de aquellas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al objeto de la propia Junta de Compensación.
  - b) Participar en el reparto de los beneficios y cargas de la ordenación del área y en el patrimonio resultante de la liquidación, en proporción a sus respectivas cuotas.
  - c) Emitir su voto en las Asambleas Generales, con arreglo a la proporcionalidad derivada de su coeficiente de adjudicación.
  - d) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.
  - e) Presentar proposiciones y sugerencias.
  - f) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.
  - g) Los demás derechos que les corresponden, conformes a los presentes Estatuto y a las disposiciones legales aplicables.
2. En el caso de Comunidad de propietarios, y a efectos de la actuación por compensación, se atribuirá a cada copropietario el coeficiente de adjudicación que le corresponda, y cada uno de ellos formará parte de la Junta con la cuota que le corresponda y en igualdad de derechos con los demás socios de la Junta de Compensación. La asignación de parcelas edificables se realizará en la forma que se señala en las bases de actuación.
  3. En caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra el usufructo o algún derecho real limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá al nudo propietario.
  4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación estará sujeta a limitaciones de carácter civil.

**Art. 13º- Obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.**-

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes, de los acuerdos

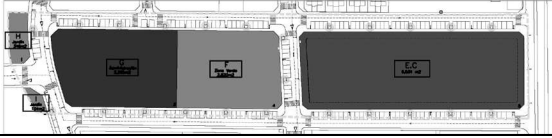




adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

- a) Otorgar -a su costa- los documentos necesarios para regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación en el plazo de 30 días desde su ingreso en la Junta o en cualquier otro plazo mayor que ésta señale fehacientemente.
  - b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación; a cuyo fin se fijará por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que hubiere sido atribuida. El impago de las cuotas asignadas devengarán el interés fijado en el artículo 10.1.b) de los Estatutos, sin perjuicio de los mayores gastos de la vía de apremio.
  - c) Pagar la cuota o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por el art. 38 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias.
  - d) Comunicar a la Junta cualquier transmisión -en documento público o privado- de terreno que hubiese efectuado, dentro de los 30 días siguientes a la transmisión y remitiendo con dicha comunicación el documento de transmisión.
  - e) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósitos de materiales e instalaciones complementarias.
  - f) Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General o el Consejo Rector, sin perjuicio de los recursos pertinentes.
2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación o la vía de apremio conforme a la vigente normativa urbanística.

Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.



Art. 14º- Ejercicio de los derechos y obligaciones de los socios.-

1. Los derechos y obligaciones que corresponden a los socios en la Junta podrán ser ejercidos personalmente por sus respectivos titulares, o mediante representantes designados al efecto con poder notarial bastante.
2. . En el caso de las Comunidades de Bienes se estará a lo dispuesto en el artículo 12.2º de los Presentes Estatutos.

Art. 15º- Transmisión de la condición de socio.-

1. La condición de socio es inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes.
2. El propietario que desee transmitir el terreno, hará constar la afección real del mismo a contribuir a los gastos de la urbanización de la unidad y a satisfacer, por tanto, la cuota correspondiente y a quedar el adquirente subrogado en los derechos y obligaciones del transmitente.

En la notificación se hará constar, necesariamente el nombre y domicilio del adquirente. La Junta expedirá certificación al transmitente de hallarse al corriente del pago de las cuotas, como requisito para la transmisión. Realizada la transmisión deberá aportarse la correspondiente escritura pública.

### **CAPITULO III: ÓRGANOS DE GOBIERNO.**

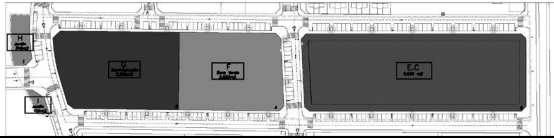
Art. 16º- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:
  - a) La Asamblea General.
  - b) Consejo Rector.

Art. 17º- Asamblea General.-

Órgano supremo.

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante de la Administración, y conocerá y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

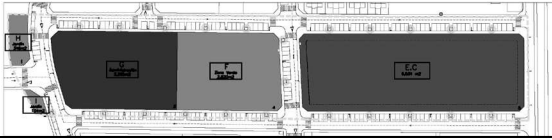


2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.
3. La Asamblea General celebrará dos reuniones ordinarias al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Consejo Rector o lo soliciten por escrito asociados que representen al menos, el treinta por ciento de las cuotas de participación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los treinta días siguientes a la solicitud.
4. La primera reunión de la Asamblea General, con carácter constituyente, será en el propio acto de otorgamiento de la escritura pública de constitución a que se refiere la legislación urbanística, en la que se designarán los cargos del órgano rector.
5. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico -que coincidirá con el año natural- se celebrará una sesión para autorizar la gestión común y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior, previo informe de los Censores de Cuentas, designados al efecto.
6. En el mes de Noviembre de cada año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente, nombrar a los censores de cuentas para dicho ejercicio y designar a los miembros del Consejo Rector para dicho ejercicio.

#### Art. 18º- Facultades.-

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad.
- c) Aprobar el Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, con los requisitos de los artículos 33 y ss. del Reglamento de Gestión, para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.
- d) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.

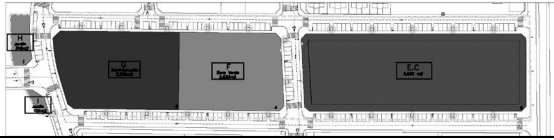


- e) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- f) Autoriza la contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en el polígono de actuación.
- g) Autorizar la contratación de las obras de urbanización, conforme a lo previsto en el art. 138 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- h) Aprobar la incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- i) Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas, previo informe de los censores de cuentas designados al efecto.
- j) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los Órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- k) Propuesta de disolución de la Junta de Compensación.
- l) Cualquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad

Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos pertinentes ante el órgano tutelante.

#### Art. 19º- Consejo Rector.-

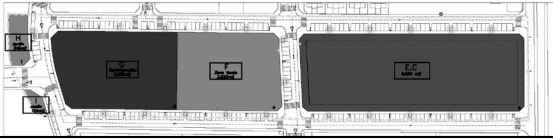
1. Como representante general de la Asamblea General y órgano normal de gobierno y gestión de la Junta de Compensación existirá un Consejo Rector compuesto de 3 miembros como mínimo y 5 como máximo, incluido el Presidente, elegidos por Asamblea General.
2. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos presentes.
3. A excepción del vocal de designación municipal y del Secretario, que podrá ser personas ajenas a la Junta, teniendo el Secretario voz pero no voto en el Consejo rector, los miembros de ésta habrán de ostentar la calidad de socios.
4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los asociados que lo estimen conveniente podrán agruparse a los efectos de designar uno o varios delegados,



comunicándolo a la Entidad o a la propia Asamblea, antes de procederse a la elección. Los agrupados deberán reunir, por cada delegado que pretendan designar, un porcentaje de cuotas de participación equivalente al resultado de dividir la superficie total de la unidad de actuación por el número de miembros previsto. Los que utilicen esta facultad no intervendrán en la elección de los restantes miembros de la Junta.

5. El Consejo Rector tendrá las atribuciones siguientes:

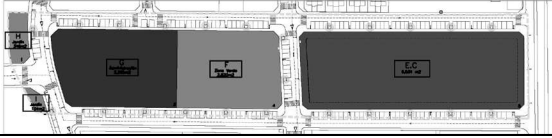
- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a los presentes Estatutos.
- c) Realizar actos de gestión sin excepción alguna.
- d) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.
- e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
- f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos.
- g) Las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.
- h) Representar a la Junta en juicio ante toda clase de jurisdicciones y tribunales designando y otorgando poderes a Letrados y procuradores de los tribunales.
- i) Nombrar y cesar el personal administrativo y laboral al servicio de la Junta de Compensación, fijar su retribución y régimen de trabajo.
- j) Hacer y exigir pagos y liquidaciones.
- k) Abrir y disponer a nombre de la Junta de Compensación cuentas corrientes, de crédito, depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos, ordenando transferencias y cuantas operaciones permita la práctica bancaria.
- l) Realizar operaciones con la Hacienda Pública, presentar escritos, reclamaciones, recursos, cobrar y otorgar cartas de pago, abonar cuotas tributarias y solicitar aplazamiento de pago.
- m) Proponer a la Asamblea General las cuotas correspondientes a los socios de la Junta, así como modificaciones pertinentes.



- n) Representar a la Junta ante organismos del Estado, Administración Autónoma, Provincial, Cabildo, Municipio, Organismos Sindicales, Urbanísticos, Entidades Estatales y Paraestatales, Empresas y particulares.
  - o) Concertar toda clases de trabajos profesionales, técnicos, jurídicos, económicos, etc., mediante arrendamiento de servicios a tiempo determinado.
  - p) Cuentas otras facultades le sean delegadas por la Asamblea General. No podrán delegarle la aprobación del Presupuesto, la censura de Cuentas ni la modificación de los Estatutos.
6. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de un año y serán renovados por mitad cada año, pudiendo ser reelegidos.
  7. Por excepción, la primera Junta cesarán en cuanto a una mitad -designada por sorteo- al año de su nombramiento. De ser número impar, la primera renovación afectará a la mitad más uno.
  8. Las vacantes que se produzcan durante el mandamiento del Consejo por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente entre los asociados, por el propio Consejo mientras no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros del Consejo. El elegido o elegidos ostentarán el cargo por el plazo que faltare transcurrir el sustituido.
  9. Los miembros del Consejo podrán, al cesar, ser reelegidos.
  10. La Asamblea podrá relevar, con el quórum del art. 26.2, de sus funciones a todos o alguno de los delegados elegidos, con simultánea designación de los sustituidos hasta la renovación inmediata del Consejo.

#### Art. 20º- Presidente.-

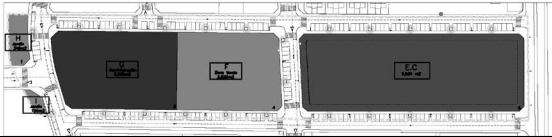
1. La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro del Consejo Rector que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el art. 10.6 de los presentes Estatutos.
2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:
  - a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.



- b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos 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.
  - e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por el Consejo Rector.
3. En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro del Consejo Rector que por éste se designe, excluido el que actúe como Secretario.

Art. 21º- Secretario.-

1. Actuará de Secretario de la Asamblea y del Consejo la persona que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.
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 certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro registro en el que se relacionan los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, número de votos y cuantos datos complementarios que estimen procedentes, y realizará asimismo los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o el Consejo Rector.
3. En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo que por éste se decida, excluido el Presidente.



**Art. 22º- El Tesorero.-**

1. Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma que nombre la Asamblea general en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.
2. 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. El Tesorero podrá, previo acuerdo expreso del Consejo Rector, encargar la gestión de sus cometidos a un Administrador colegiado, sin perjuicio de la responsabilidad personal que, en cualquier caso, corresponde al Tesorero.

**Art. 23º- Medios Personales.-**

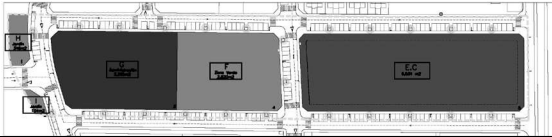
1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.
2. No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación retribuida del personal que se considere necesario.

**CAPÍTULO IV: FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD**

**Art. 24º- 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 Promotor/es de la iniciativa de gestión, en la forma y con la antelación señalados en el apartado 3, y con indicación, asimismo, del lugar en que la reunión ha de celebrarse.
2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos sobre otras





materias, excepto en el supuesto previsto en el art. 25.3 de los presentes Estatutos.

El Consejo Rector se reúne cuantas veces sea necesario para el interés común a iniciativa de su Presidente o de 2 de sus vocales.

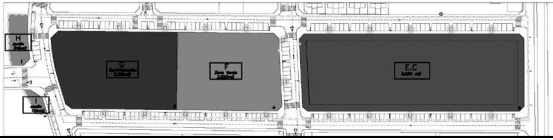
La Convocatoria expresará, además, la indicación de que el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3. La convocatoria de la Asamblea General o del Consejo Rector se hará mediante carta remitida por correo certificado, telegrama, fax o correo electrónico a los domicilios o correos designados por los asociados, con ocho días hábiles de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General o de dos días hábiles del Consejo Rector. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.
4. La participación en las sesiones tanto de la Asamblea como del Consejo Rector se podrá llevar a cabo tanto de manera presencial, en el lugar que se destine para la celebración de estas, como por medios telemáticos, a fin de que, ante circunstancias sobrevenidas que imposibiliten las reuniones presenciales, no se produzca un retraso en las gestiones o trámites de la Junta de Compensación que dependan de la Asamblea General o del Consejo Rector.

En el caso de que algún miembro de la Asamblea o el Consejo Rector quiera participar de forma telemática, deberá manifestarlo, por alguno de los medios previstos para las convocatorias de las sesiones en el apartado anterior, con al menos dos días hábiles de antelación a la celebración de una sesión de la Asamblea o un día hábil en el caso de la celebración de una sesión del Consejo Rector, al objeto de que se le facilite el pertinente enlace.

#### Art. 25º- Quórum de constitución.-

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), la mayoría de los asociados o cualquiera que sea el



número de éstos, si los concurrentes representan, por lo menos, más del cincuenta por ciento (>50%) de la superficie edificable del área.

En segunda convocatoria, que se celebrará media 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 del Secretario o de quienes legalmente 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 componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente les sustituyan.
3. No obstante lo dispuesto en los párrafos 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.

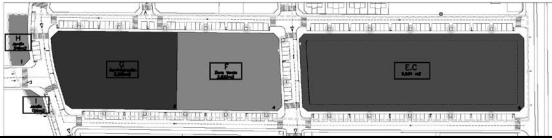
#### Art. 26º- Adopción de los acuerdos.-

1. Quórum ordinario.- Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación computados según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.
2. Quórum especial.- La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, aprobación del proyecto de compensación, aprobación del proyecto de urbanización, e incorporación de empresas urbanizadoras, requerirán el voto favorable de dos tercios (2/3) de las cuotas de participación.

#### Art. 27º- Cómputo de votos.-

1. Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

Las decisiones del Consejo Rector se tomarán por mayoría de los miembros que lo integran.



En caso de empate, el voto del Presidente tendrá valor decisorio.

Los acuerdos del Consejo Rector serán notificados por el Secretario a los socios de la Junta de Compensación dentro de los diez días siguientes a su adopción con notificación de recursos.

Tendrá, voz y voto en las sesiones del Consejo Rector el Presidente y los Vocales, y el Secretario en el caso de que este sea asociado, de lo contrario tendrá voz pero no voto.

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 Entidad.
3. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

#### Art. 28º- Cotitularidad.-

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el art. 12 de estos Estatutos.

#### Art. 29º- Actuación del Consejo Rector.-

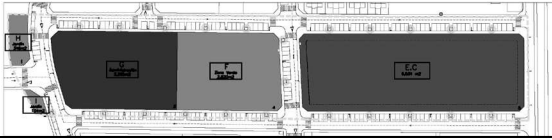
Los acuerdos de éste órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

#### Art. 30º- Asistencia de personal especializado.-

Previo acuerdo del Consejo Rector podrán 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.

#### Art. 31º- Actas.-

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 legalizado cada hoja con el 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.

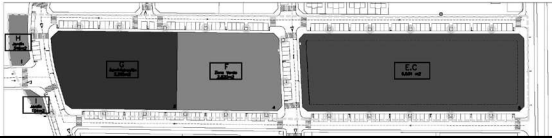
En el caso de que haya habido algún participante con derecho a voto, en la sesión de la Asamblea o del Consejo, que haya participado de forma telemática, el Secretario recogerá el sentido de su voto, haciéndolo constar de forma expresa a los efectos de la redacción del Acta de dicha sesión.

2. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local a este respecto.
3. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## CAPÍTULO V: RÉGIMEN ECONÓMICO

### Art. 32º- Medios económicos.-

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.
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) Extraordinarios, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización a que se refieren las Bases de Actuación.
3. Las aportaciones ordinaria y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el art. 26.2 de los Estatutos.



4. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho o interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

Art. 33º- Recaudación.-

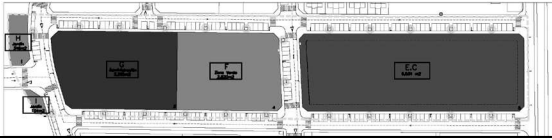
1. La Junta podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de la Entidad en la ejecución directa de las obras.
2. Transcurridos 15 días desde la notificación de la deuda el Consejo Rector procederá contra el moroso por vía administrativa o judicial competente, siendo de cargo del deudor todos los gastos que ello lleve aparejado, incluido tasas, costas, gastos administrativos, judiciales y honorarios de Perito, Abogado y Procuradores de los Tribunales.

La mora en el ingreso de las cuotas llevará aparejado automáticamente los recargos establecidos en el Reglamento General de Recaudación para las deudas tributarias.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo Rector, a nombre de la Entidad.
4. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente del Consejo y del Tesorero, o de quienes legalmente le sustituyan.

Art. 34º- Enajenación de terrenos.-

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, el Consejo Rector podrá enajenar alguna o algunas de las fincas resultantes, previo acuerdo de la Asamblea General, adoptado por la mayoría de los asociados presentes y consentimiento del titular de los terrenos a transmitir. Con iguales condiciones podrá constituir gravámenes sobre los terrenos. Si se tratara de alguna parcela de la que la Junta fuese beneficiaria de la expropiación procedente de la falta de cumplimiento de obligaciones de un asociado, bastará el acuerdo de la mayoría de



un 60% de la propiedad de los restantes para poder proceder a dicha enajenación o constitución de gravamen.

2. . El adquirente queda 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.

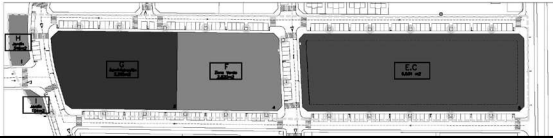
La aplicación de lo dispuesto en el art. 86.8 del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, autoriza para expropiar a favor de la Junta de Compensación los derechos patrimoniales de propietarios en el polígono que hubiesen incumplido las obligaciones y cargas impuestas por la Ley o no se hubiesen adherido en plazo, bastando, acreditado el incumplimiento, acuerdo de la Asamblea General en el sentido de dirigirse al órgano actuante para la incoación del expediente de expropiación.

#### Art. 35º- Contabilidad.-

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.
2. Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de libros de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad.

#### Art. 36º Inscripción del Proyecto de Compensación en el Registro de la propiedad.-

La Junta de Compensación inscribirá, a su costa, en el Registro de la propiedad, el Proyecto de Compensación, en el que se incluirán tanto los terrenos privados como los públicos.



## CAPÍTULO VI: RÉGIMEN JURÍDICO

### Art. 37º- Ejecutividad.-

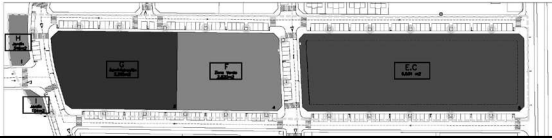
Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, adoptados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

### Art. 38º- Recursos.-

1. Contra los acuerdos del Consejo Rector los asociados pueden interponer recurso ante la Asamblea General dentro de los 15 días hábiles siguientes a su notificación.
2. El recurso podrá interponerse por cualquier asociado que no hubiera votado a favor del acuerdo que se impugne en el plazo de los 15 días siguientes a su adopción.
3. Contra los acuerdos de la Asamblea, sujetos al Derecho Administrativo se podrá formular recurso de alzada ante el Ayuntamiento, también dentro de los 30 días siguientes a notificación fehaciente del acuerdo. Ello sin perjuicio del acceso posterior a la Jurisdicción Contencioso Administrativa.
4. Los acuerdos de naturaleza civil serán impugnables ante la Jurisdicción de este carácter.

### Art. 39º- Suspensión.-

1. Sin perjuicio de los recursos o acciones que puedan interponer los asociados contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, éstos serán inmediatamente ejecutivos.



2. La suspensión de la ejecutividad, a petición de parte, se acordará por los órganos de la entidad sólo en los supuestos de causación al recurrente de daños de difícil o imposible reparación.

## **CAPÍTULO VII: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

### Art. 40º- Disolución.-

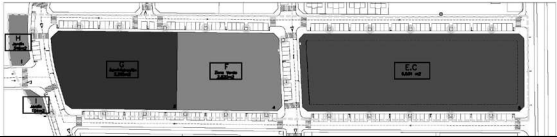
1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:
  - a) Cumplimiento de los fines sociales.
  - b) Acuerdo de la Asamblea General, adoptado por el voto unánime de la totalidad de los socios, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.
  - c) Transformación del sistema de ejecución de compensación a concierto, con los requisitos y efectos del apartado anterior.
2. El acuerdo de disolución requerirá la aprobación de la Administración tutelante.
3. El Consejo Rector estará facultado, con las limitaciones que la Asamblea General acuerde, para realizar las operaciones de liquidación subsiguientes a la disolución.
4. En la liquidación de la Junta, los socios participarán en proporción a sus respectivas cuotas sociales.

## **CAPÍTULO VIII: TRANSFORMACIÓN EN UNA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.**

### Art. 41º- Transformación.-

De acuerdo con el art. 143 del Reglamento de Gestión, la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán por cuenta de los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o resulte expresamente de disposiciones legales. En este supuesto los propietarios habrán de transformarse en una Entidad de Conservación.

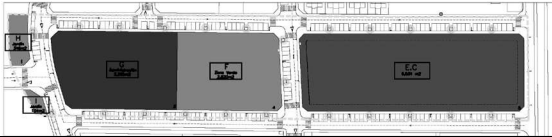




**UNIDAD DE ACTUACIÓN UA C02 CHIPAS**

En un principio los miembros que formarán parte de esta nueva Entidad serán los mismos que formen parte de la Junta de Compensación en el momento de la disolución de la misma, debiendo adherirse y subrogarse las que accedan a la propiedad de las parcelas resultantes con posterioridad a dicho momento y como consecuencia de una transmisión de la propiedad de dichas parcelas, a los propietarios de las viviendas o locales que se construyan.

=====



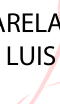
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 002 CHIPAS

Los comparecientes, firma para que conste a los efectos oportunos.

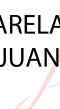
“Simón Rueda Inmobiliaria, S.L.”, con C.I.F. B-38727467.

representantes

Don Antonio Luís Simón Varela,  
con NIF: 43.784.048- Y

SIMON VARELA,  
ANTONIO LUIS  
(FIRMA)  Firmado digitalmente  
por SIMON VARELA,  
ANTONIO LUIS (FIRMA)  
Fecha: 2023.01.31  
16:18:36 Z

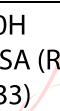
Don Manuel Simón Varela,  
con NIF: 42.089.745-K

SIMÓN VARELA,  
MANUEL JUAN  
(FIRMA)  Firmado digitalmente  
por SIMÓN VARELA,  
MANUEL JUAN (FIRMA)  
Fecha: 2023.01.31  
16:20:24 Z

“Promotora Araya Plaza, S.L.”, con C.I.F. B-,

representante

Don Juan Mesa Baute con N.I.F; 41.950.040 H

41950040H  
JUAN MESA (R:  
B38506333)  Firmado digitalmente  
por 41950040H JUAN  
MESA (R: B38506333)  
Fecha: 2023.01.31  
12:43:36 Z

Doña María Sonia Mesa Marrero,  
con N.I.F. 43.790.732-C

MESA MARRERO  
MARIA SONIA -  
43790732C  Firmado digitalmente por  
MESA MARRERO MARIA  
SONIA - 43790732C  
Fecha: 2023.01.31  
12:43:51 Z