

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL
SUSNO 4 "CASCO OESTE"
PLAN GENERAL DE VALSEQUILLO – GRAN CANARIA

ÍNDICE

CAPITULO PRIMERO.....	4
DISPOSICIONES GENERALES	4
Artículo 1.- Denominación, naturaleza y personalidad jurídica.-.....	4
Artículo 2.- Domicilio.-	4
Artículo 3.- Objeto y ámbito.-.....	5
Artículo 4.- Fines.-	5
Artículo 5.- La Administración urbanística actuante.-	7
ARTÍCULO 6.- Duración.-.....	9
CAPITULO SEGUNDO	9
DE LOS SOCIOS, INCORPORACIÓN, PATRIMONIO, DERECHOS Y DEBERES.	9
Artículo 7.- Composición de la Junta y socios.-.....	9
Artículo 8.- Asamblea Constituyente.-	10
Artículo 9.- Adhesión de los socios.-	11
Artículo 10.- Incorporación de empresas urbanizadoras.-.....	13
Artículo 11.- Del Patrimonio.-	13
Artículo 12.- Derechos de los socios.-.....	14
Artículo 13.- Obligaciones de los socios.....	15
CAPITULO TERCERO.....	17
ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.....	17
Artículo 14.- Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.-	17
Artículo 15.- Asamblea General.-	17
Artículo 16.- Reuniones.-.....	18
Artículo 17.- Atribuciones.-	18
Artículo 18.- El Vicepresidente.	20
Artículo 19.- El Presidente.....	20
Artículo 20.- Secretario.-.....	21
Artículo 21.- El Tesorero.-	22
Artículo 22.- Medios Personales.-	23
FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD.....	23
Artículo 23.- Convocatoria de sesiones.-.....	23
Artículo 24.- Quórum de constitución.-	24

Artículo 25.- Adopción de los Acuerdos.	25
Artículo 26.- Cómputo de votos.-.....	25
Artículo 27.- Cotitularidad.....	26
Artículo 28.- Asistencia de personal especializado.	26
Artículo 29.- Actas.	26
CAPITULO QUINTO	27
RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA JUNTA	27
Artículo 30.- Medios económicos.-	27
Artículo 31.- Gastos de la Junta.-	27
Artículo 32.- Abono de derramas o cuotas.-	27
Artículo 33.- Enajenación de terrenos.-	29
Artículo 34.- Contabilidad.-	30
CAPITULO SEXTO	30
RÉGIMEN JURIDICO DE LA JUNTA.....	30
Artículo 35.- Ejecutividad de los acuerdos.-.....	30
Artículo 36.- Recursos.-	30
Artículo 37.- Ejercicio de acciones.-	31
CAPITULO SEXTO	31
DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.....	31
Artículo 38.- Disolución.....	31
Artículo 39.- Liquidación.-	32
DISPOSICIÓN FINAL.....	32

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Denominación, naturaleza y personalidad jurídica.-

1.- Con la denominación de “JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUSNO 4 CASCO OESTE” se constituye una entidad urbanística colaboradora, de naturaleza administrativa, ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Consejería de Medio Ambiente y de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias.

2.- Dicha Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto, en los artículos 105 y 111 a 116 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR2000 en adelante), artículos 82 a 89 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. D. 183/2004, de 21 de Diciembre (en adelante RGC), de manera supletoria por lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, por las demás normas legales que le fueran de aplicación y por estos Estatutos.

Artículo 2.- Domicilio.-

El domicilio social de la Junta queda fijado en la calle Agustín Millares número 16 de Las Palmas de Gran Canaria. Dicho domicilio podrá ser trasladado a otro lugar previo acuerdo de la Asamblea General y mera comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3.- Objeto y ámbito.-

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y la urbanización de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado como Sector SUSNO 4 “Casco Oeste” por el Plan General de Ordenación de Valsequillo.

La entidad constituida, (en adelante la Junta) estará compuesta por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las Entidades Públicas titulares de bienes incluidos en el citado ámbito de actuación, por la Administración actuante y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.

Artículo 4.- Fines.-

Los fines de la Junta son los siguientes:

- A) Llevar a cabo la gestión y urbanización del Sector urbanizable que comprende su ámbito.
- B) Agrupar a las personas físicas o jurídicas comprendidas en su ámbito, las cuales se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios.
- C) Ceder al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- D) Para la configuración de los nuevos terrenos, su urbanización y adjudicación, encargar la redacción de los proyectos oportunos, suscripción de las contratas necesarias, su adjudicación y ejecución, de conformidad con lo que se acuerde en la Asamblea General, o mediante la

incorporación de una empresa urbanizadora a la Junta de Compensación.

- E) Con independencia de poder realizarlo directamente, la Junta podrá gestionar ayudas, subvenciones y formalizar operaciones de crédito para la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados. También podrá concretar y prestar garantías o avales ante la Administración actuante y, en general, realizar cuantas actividades y gestiones sean necesarias para el cumplimiento de su objeto y la gestión de sus fines.

- F) Gestionar el cobro, a los miembros de la Junta, de las cuotas y derramas que procedan para satisfacer los costes de urbanización y demás gastos que se aprueben de conformidad con lo establecido en los presentes Estatutos. Para ello, la Junta podrá interesar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, y, en su caso, ejercerlo y exigirlo directamente por delegación del Ayuntamiento ex artículo 113.2 TR2000. Todo ello en aplicación del artículo 132.4 del RGC.

- G) Interesar de la Administración actuante, en calidad de beneficiaria, la expropiación a favor de la Junta de los suelos de los propietarios incluidos o adscritos al ámbito de actuación que no se hayan adherido al sistema o los de aquellos que habiéndose incorporado deban ser expropiados por incumplimiento de sus obligaciones. Dichos terrenos serán adjudicados proporcionalmente entre los componentes de aquélla que estén interesados en su adjudicación, salvo que la Asamblea General acuerde mantener la propiedad en el patrimonio común a los efectos que estime pertinentes.

- H) Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera actos de dominio o administración de los bienes que integren el patrimonio de la Junta.
- I) Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los asociados correspondan en los bienes que constituyen, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.
- J) Interesar de la Administración actuante la aprobación de la constitución de la Junta y su ulterior inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.
- K) Interesar de los organismos urbanísticos competentes la aprobación de los Proyectos de Urbanización, compensación, y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución jurídica y material del planeamiento.
- L) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta ante cualquier autoridad u organismo público, Jueces y Tribunales, en todos sus grados y jurisdicciones.
- M) Interesar de la Administración urbanística actuante la recepción de las obras de urbanización.
- N) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

Artículo 5.- La Administración urbanística actuante.-

La Junta actuará bajo tutela del Ayuntamiento de Valsequillo, y aceptará como miembro al representante legal que éste designe.

Corresponderá al Ayuntamiento, en aplicación del procedimiento legalmente establecido:

- A) Dar audiencia de los Estatutos y las Bases 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, las Bases y las modificaciones que se aprueben por la Asamblea.
- C) Designar su representante en la Junta.
- D) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo junto con la escritura de constitución al registro de Entidades Urbanísticas para su inscripción.
- E) El ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a petición de la Junta y en beneficio de la misma, respecto de inmuebles de los propietarios no incorporados a ella, o que incumplan sus obligaciones, así como utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de los asociados morosos.
- F) Resolver los recursos que se interpongan por los asociados contra los acuerdos de la Junta de conformidad con la legislación aplicable y los presentes estatutos.
- G) Aprobar inicial y definitivamente el Proyecto de urbanización y el Proyecto de Compensación, así como recibir las obras de urbanización pertinentes.
- H) Ejercitar cuantas atribuciones y facultades resulten de la legislación urbanística y local.

ARTÍCULO 6.- Duración.-

La Junta tendrá una duración limitada a la de la gestión y ejecución del área de actuación desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, salvo que se produzca la disolución conforme al artículo 40 de estos Estatutos.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS SOCIOS, INCORPORACIÓN, PATRIMONIO, DERECHOS Y DEBERES.

Artículo 7.- Composición de la Junta y socios.-

Formarán parte de la Junta las personas físicas o jurídicas propietarios de terrenos incluidos en el plan parcial SUSNO 4 Casco Oeste, tanto los que han tomado la iniciativa del sistema y que representan el 60,21% de la propiedad total del ámbito, superior al 50% establecido en el artículo 111 del TR2000, como los que se adhieran con posterioridad, de acuerdo con los requisitos establecidos en la legislación aplicable y en los presentes Estatutos.

Los propietarios podrán ejercitar sus facultades dominicales de disposición en los términos previstos legalmente, si bien estarán obligados a comunicar a la Junta con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella. Además, una vez efectuada la transmisión, el transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión o, en su caso, copia de la escritura de compraventa, a efectos de la necesaria

constancia. El adquirente por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, haciéndose mención expresa de ello en el título de transmisión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Tanto para el caso antedicho, como en el caso de transmisiones de las parcelas adjudicadas resultantes del Proyecto de Compensación (o participaciones de las mismas), se establece el derecho de adquisición preferente de compra del propietario que ostente la mayoría de la participación de la parcela en cuestión. En su defecto tienen derecho de adquisición preferente el resto de los propietarios y posteriormente los terceros.

Artículo 8.- Asamblea Constituyente.-

1.- La constitución se efectuará ante notario, previa convocatoria de todos los propietarios incluidos en el ámbito, una vez que los Estatutos y las Bases de Actuación hayan sido aprobados definitivamente por el órgano urbanístico actuante, según se dispone expresamente en el artículo 83.6 del RGC. Asimismo, dicha Asamblea constituyente debe tomar el acuerdo de constitución con la mayoría exigida en el artículo 25 de los presentes estatutos.

La convocatoria se realizará de forma fehaciente con una antelación de ocho días hábiles a la fecha en que haya de celebrarse, señalando lugar, día y hora de la reunión.

2.- Los concurrentes designarán por mayoría las personas que han de actuar como Presidente, Vicepresidente, Secretario

que lo será asimismo de la Junta Constituyente y del Tesorero, que habrán de ser siempre personas físicas.

3.- El presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el orden del día.

4.-El Secretario levantará acta de la constitución de la Junta.

5.- En el Acta se hará constar:

a.- Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios con indicación de quienes están presentes y quienes representados, y de las cuotas que provisionalmente representen.

b.- Acuerdos alcanzados.

c.- Aprobación de la constitución de la Junta, con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.

d.- Relación de fincas incluidas dentro del Sector de las que son titulares.

e.- Lista de empresas urbanizadoras, si existen.

Artículo 9.- Adhesión de los socios.-

1.- Los propietarios que no estuvieran incorporados a la Junta, podrán incorporarse a la misma en el plazo de dos meses desde la publicación (o notificación personal) de la resolución municipal de aprobación definitiva de los presentes Estatutos y Bases de actuación (artículo 112 TR2000), bien sea por propia iniciativa, por invitación de la Junta o de cualquier otro propietario,

bien sea por requerimiento individualizado a los mismos de conformidad con lo establecido en los artículo 84 del RGC.

Los así incorporados, gozarán de los mismos derechos y obligaciones que los que contribuyeron a la constitución inicial, si bien su incorporación requerirá aceptar los presentes Estatutos y Bases mediante escrito o comparecencia, así como inmediatamente cumplimentar los aspectos económicos recogidos en los capítulos V y VI de los presentes Estatutos.

Para que la incorporación surta efectos, será necesario que los propietarios adheridos aporten en el plazo de UN MES desde su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas, y gravámenes que afecten a sus respectivas fincas.

En cuanto a los propietarios no adheridos o que incumplan sus obligaciones urbanísticas, se procederá a la expropiación de sus terrenos, según lo previsto en el artículo 85 del RGC, y artículo 115 y concordantes del TR2000. En todo caso, la Junta será beneficiaria de la expropiación de conformidad con los supuestos y los criterios de valoración enumerados en las Bases de Actuación.

En el caso de que existieran discrepancias entre los asociados respecto a la titularidad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considera perteneciente por iguales partes a los discrepantes de modo provisional, hasta tanto se resuelva la discusión, bien por mutuo acuerdo entre los interesados o bien por resolución judicial ante los órganos jurisdiccionales competentes.

Artículo 10.- Incorporación de empresas urbanizadoras.-

1.- Para la incorporación a la Junta de una o varias empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, será necesario el acuerdo previo favorable de la Asamblea, adoptado con el quórum señalado en el artículo 25 de los presentes Estatutos. En dicho acuerdo, en su caso, deberán estar determinadas las condiciones de la incorporación de conformidad con las Bases de Actuación, y en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determine por la Junta.

2.- Para el caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa urbanizadora, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos a su favor, se valorarán éstos según lo establecido en las Bases de Actuación.

La antedicha entidad podrá asistir con voz y sin voto a las reuniones de los órganos de la Junta a las que fuera invitada. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una persona física.

Artículo 11.- Del Patrimonio.-

La incorporación de los propietarios a la Junta no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las fincas situadas en el ámbito de actuación, sino la facultad de disposición sobre éstas, a cuyo efecto, los terrenos quedan afectados al cumplimiento de las cargas y obligaciones. La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 del TR2000.

Artículo 12.- Derechos de los socios.-

1.- Los socios de la Junta de Compensación tendrán los siguientes derechos:

a.- Participar, con voz y voto, por sí o mediante representante debidamente acreditado, en la Asamblea General, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

b.- Elegir y ser elegidos para los Órganos de Gobierno de la Junta.

c.- Presentar proposiciones y sugerencias.

d.- Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Junta como resultado de gestión urbanística en la medida proporcional a su cuota de participación real definida en el Proyecto de Compensación, percibiendo al tiempo de la liquidación definitiva la parte de patrimonio de la Junta de Compensación que les correspondiere.

e.- Obtener la debida información de las actuaciones que se acuerden en la Asamblea General, y presentar proposiciones de asuntos a tratar en el orden del día de las reuniones de la Asamblea, avalando la petición el voto de uno o varios socios, siempre que representen al menos un veinticinco por ciento de la superficie del Sector.

g.- Erigir, con arreglo a las normas aplicables, la edificación que corresponda en la parcela o parcelas que se le adjudiquen en el Proyecto de Compensación.

h.- Impugnar y recurrir los actos y acuerdos de los órganos de gobierno de la Junta o de la Asamblea general, en los términos y condiciones establecidas en las Leyes.

i.- Los demás derechos que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y las disposiciones legales aplicables.

Artículo 13.- Obligaciones de los socios.

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones emanadas de normas legales, del planeamiento urbanístico vigente y de los acuerdos adoptados por los Órganos de Gobierno y Administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

a.- Poner a disposición de la Junta en el plazo de un mes desde la fecha de incorporación a la misma, los documentos acreditativos de su titularidad y, en su caso, indicar las circunstancias de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

b.- Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para sufragar la gestión de la Junta, a cuyo fin se fijará por el Tesorero la cuantía correspondiente a cada asociado en función de la cuota que le hubiere sido atribuida, así como los gastos extraordinarios que fueren aprobados por la Asamblea General.

c.- Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

d.- Notificar a la Junta con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ella, con indicación de las circunstancias del adquirente, quien quedará subrogado en sus derechos y obligaciones e incorporado a la Junta, a partir del momento de la transmisión.

e.- En el supuesto de solicitud de Licencia de nueva construcción para edificar en las parcelas resultantes, deberá acreditar ante el Ayuntamiento mediante certificación expedida por el Secretario de la Junta, el estar al corriente del pago tanto de los gastos ordinarios como de los de urbanización.

g.- Señalar en el momento de su incorporación a la Junta un domicilio a efectos de notificaciones, requerimientos o cualesquiera otros actos de comunicación, y notificar fehacientemente sus cambios para constancia de la Secretaría de la Junta.

h.- Notificar a la Junta de Compensación cualquier transmisión o limitación que pueda afectar a su propiedad o a sus derechos y obligaciones con la Junta de Compensación.

i.- Cumplir los acuerdos adoptados por la Asamblea General sin perjuicio de los recursos que legalmente procedan.

2.- El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario, legitima a la Junta de Compensación para promover la expropiación conforme a la vigente normativa urbanística.

CAPITULO TERCERO

ÓRGANOS DE GOBIERNO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

Artículo 14.- 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) El Vicepresidente.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.

2.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 25, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

Artículo 15.- Asamblea General.-

1.- Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, 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, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

Artículo 16.- Reuniones.-

1.- La Asamblea General celebrará reunión ordinaria, al menos, una vez al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario el Presidente, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación definidas en la Base de Actuación 11ª en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días. Si no lo hiciera, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

2.- En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente o los asociados que ostenten el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

Artículo 17.- Atribuciones.-

Corresponden a la Asamblea General 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 Junta.

- c.- Establecimiento de los parámetros para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación.
- 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.- Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.
- g.- Contratación de la obras de urbanización.
- h.- Decisión acerca de, en su caso, la incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- i.- Edificación conjunta de los solares resultantes.
- j.- Aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance previo informe de los asesores de cuentas designados al efecto.
- k.- Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta.
- l.- Propuesta de disolución y liquidación de la Junta.
- m.- Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Junta de Compensación.

Artículo 18.- El Vicepresidente.

1.- El vicepresidente será nombrado por la Asamblea General en la Asamblea Constitutiva o en sucesiones renovaciones. La duración ordinaria del cargo será de dos años.

2.- Corresponde al vicepresidente ejercer todas las funciones que corresponden al presidente según el artículo siguiente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste. Además sustituye al presidente en los casos en los que éste le delegue sus funciones.

Artículo 19.- El Presidente.

1.- La Presidencia de la Junta de Compensación corresponderá al miembro de la entidad que designe la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones. La duración ordinaria del cargo será de dos años.

2.- El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a.- Administrar con carácter general la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a los presentes estatutos.

b.- Realizar actos de gestión sin excepción alguna.

c.- Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.

d.- Ejecutar los acuerdos de 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.- Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Junta y dirimir los empates con voto de calidad.

h.- Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

i.- Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

j.- Ejercer cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la entidad.

k.- Cuantas funciones de gobierno y administración sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General y, en general, las no reservadas expresamente a esta última.

Artículo 20.- Secretario.-

1.- La Secretaría de la Junta de Compensación corresponderá al miembro de la entidad que designe la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

La duración ordinaria del cargo será de dos años. El secretario de la entidad podrá ayudarse de un profesional externo para el asesoramiento en las convocatorias, redacción de las actas, etc.

2.- El Secretario levantará acta de las reuniones de la Asamblea General, 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 relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, 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.

3.- En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el tesorero.

Artículo 21.- 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. La duración del cargo será de dos años.

2.- Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que corresponda a los fondos de la entidad, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Junta y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos.

Artículo 22.- Medios Personales.-

1.- La Junta de Compensación funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuera 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.

CAPITULO IV.

FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Artículo 23.- Convocatoria de sesiones.-

1.- El órgano colegiado de la Junta de Compensación será convocado por el Secretario, previa orden del Presidente.

2.- La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 24.2 de los presentes estatutos.

3.- La convocatoria de la Asamblea General se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, o cualquier otro medio de notificación fehaciente, con seis días de antelación, al menos, a la fecha en

que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General.

4.- El correo electrónico o número de fax de cualquier miembro tendrá la consideración de medio fehaciente a efectos de convocatoria siempre que el miembro interesado en ser convocado por este medio notifique por escrito a la Asamblea General o al Presidente esta elección y la correspondiente dirección de correo electrónico conste en el libro de registro de la Junta.

5.- La convocatoria de la Asamblea General Ordinaria contendrá, además, la indicación de que en el domicilio de la Entidad estará a disposición de los miembros de la misma, en horas hábiles de oficina y con cinco días hábiles de antelación y hasta el día anterior a la reunión, la documentación que vaya a tratarse en la Junta.

Artículo 24.- 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), asociados que representen, por lo menos, el sesenta por ciento (60%) del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos 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 los sustituyan.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano colegiado se entenderán convocado y quedará válidamente constituido 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 25.- Adopción de los Acuerdos.

1.- Quórum Ordinario: Serán válidos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación computadas 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, modificación del Proyecto de Urbanización, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes o del proyecto de compensación, la edificación conjunta de los solares resultantes y urbanización, la designación de un gerente y la incorporación de empresas urbanizadoras, requerirán el voto favorable de miembros que representen el sesenta por ciento (60%) de las cuotas de participación.

3.- Unanimidad: La propuesta de disolución de la Junta de Compensación antes de terminarse la urbanización, requerirá el voto unánime de los asociados

Artículo 26.- Cómputo de votos.-

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

2.- A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la Junta, 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.

Artículo 27.- Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado designando un único representante, según lo previsto en el artículo 13 de estos Estatutos.

Artículo 28.- Asistencia de personal especializado.

Podrán asistir a las reuniones de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Artículo 29.- Actas.

De los acuerdos de la Asamblea General se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se incorporará en el respectivo libro de actas. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación de Régimen Local a este respecto.

A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, el Secretario de la Junta de Compensación deberá, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO QUINTO

RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA JUNTA

Artículo 30.- Medios económicos.-

Los medios económicos de la Junta estarán constituidos por las aportaciones ordinarias y extraordinarias de los socios y por las subvenciones, donaciones y créditos que se concierten, el producto de enajenaciones de bienes de la Junta o de los que se hubiesen reservado a este fin en el Proyecto de Compensación, y las rentas y productos de su patrimonio, aportaciones de la empresa urbanizadora caso de su incorporación a la Junta sin perjuicio de cualquier otro recurso que legalmente se obtenga.

Artículo 31.- Gastos de la Junta.-

Serán gastos de la Junta todos aquellos necesarios para el correcto cumplimiento de sus fines, así como todos aquellos gastos que de acuerdo con lo establecido en el artículo 99 del TR2000 y concordantes del RGC tengan la consideración de gastos de urbanización.

Artículo 32.- Abono de derramas o cuotas.-

1.- Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

- Ordinarias, para atender los gastos generales y de gestión, conforme al presupuesto elaborado.

- Extraordinarias, para sufragar cuantas derramas sean aprobadas por Asamblea General.

2.- Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea a propuesta del Presidente. Las extraordinarias requerirán para su aprobación del *quórum* establecido en estos Estatutos.

3.- La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción a las cuotas de participación real que cada uno de ellos ostente, determinadas conforme a las Bases de Actuación y a lo previsto en los presentes Estatutos.

4.- El Tesorero recaudará de los asociados, a través de la cuenta corriente designada al efecto, las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos y compromisos sociales de la Junta, tanto ordinarios como extraordinarios, incluso la constitución de garantías, créditos, o fianzas que sean necesarios para asegurar la correcta realización de los objetivos y fines de la Junta.

5.- Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, podrá el Presidente, una vez transcurrido el plazo voluntario de un mes desde que le fueran notificados por carta certificada las cantidades a ingresar a cada socio, interesar del Ayuntamiento, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario con el visto bueno del Presidente la certificación oportuna. El socio moroso incurrirá en un recargo del interés legal del dinero incrementado en dos puntos, además de la obligación de pagar cuantos suplidos y devengos ocasionaren las gestiones de recobro.

6.- Los fondos de la Junta serán depositados en establecimientos bancarios designados por el Presidente, a nombre de la Entidad.

7.- Para la disposición de los mismos será necesaria la firma del presidente o de quien legalmente le sustituya, debiendo el firmante suscribir las órdenes de pago y los talones con la diligencia necesaria.

Artículo 33.- Enajenación de terrenos.-

La enajenación de terrenos se producirá en los siguientes supuestos, en su caso:

a.- La Junta, en su carácter de fiduciaria podrá enajenar algunos de los terrenos aportados, previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, e igualmente podrá constituir gravámenes reales sobre ellos. La respectiva decisión se adoptará a propuesta del Presidente y en función de los gastos y obligaciones de la Junta previstos y aprobados por la Asamblea.

b.- El adquirente ya sea en el supuesto del punto anterior o bien por haber adquirido libremente del propietario, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo del terreno en relación con la Junta y, atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto del total aportado por los miembros de la Junta.

Artículo 34.- Contabilidad.-

La contabilidad de la Junta estará a cargo del Tesorero de la Entidad y se recogerá como mínimo en los libros los apuntes de ingresos, gastos y caja, de los que se deducirán las cuentas que hayan de rendirse a la Asamblea.

CAPITULO SEXTO

RÉGIMEN JURIDICO DE LA JUNTA

Artículo 35.- Ejecutividad de los acuerdos.-

Los acuerdos de los órganos de gobierno, gestión y administración de la Junta, tomados de conformidad con sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración urbanística actuante, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos, en las Bases de Actuación y demás normas de aplicación, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Artículo 36.- Recursos.-

Contra los acuerdos de los órganos sociales, especialmente los de la Asamblea General, cabrá recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Valsequillo y, en su caso, recurso contencioso administrativo, todo ello de conformidad con la legislación vigente. Los recursos podrán interponerse por cualquier asociado que hubiese votado en contra del acuerdo que se impugne.

Artículo 37.- Ejercicio de acciones.-

Los socios no pueden promover interdictos frente a la Junta cuando ésta ejerza sus facultades de disposición fiduciaria, u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

CAPITULO SEXTO

DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Artículo 38.- Disolución.

1.- La Junta se disolverá por el cumplimiento de sus objetivos y fines, que se reputarán cumplidos cuando la Administración municipal a la que se hallan vinculados dé por concluida la urbanización y reciba de forma definitiva las obras ejecutadas.

Para que se pueda anticipar la disolución será necesario, además de acuerdo de la Asamblea General, con el *quórum* establecido en el artículo 25 de los presentes estatutos, que todos los asociados se subroguen individualmente y en proporción a sus cuotas de participación en los compromisos de todo género que la Junta tuviera contraídos, y con el alcance, condiciones y garantías que determine el órgano tutelar.

2.- En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad plena la aprobación por el Ayuntamiento.

3.- La disolución se producirá forzosamente cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

Artículo 39.- Liquidación.-

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, el Presidente procederá a la liquidación mediante el cobro de débitos y pago de deudas, y el remanente, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción a sus cuotas partes de participación.

DISPOSICIÓN FINAL

1.- Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la administración y los asociados de la Junta.

2.- Cualquier modificación de los estatutos que por la Asamblea se acuerde requerirá, asimismo, la aprobación de la Administración y su inscripción en el citado registro para surtir efectos plenos.

3.- En lo no previsto en estos Estatutos se estará a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de espacios Naturales de Canarias, el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre, así como de aplicación supletoria lo dispuesto en el Reglamento estatal de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto.

Asimismo, serán de aplicación en lo que afecta a los presentes Estatutos, los preceptos de la Ley 30/1992, de 26 de

noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.