

CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
2011004747	Consejo Rector	15/07/2026

Punto 5.- Expediente 2011004747, relativo a la aprobación con carácter definitivo, de la modificación de los Estatutos que rigen el funcionamiento de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación La Vega 7.

Favorable	Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento
------------------	--

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Con fecha 23 de junio de 2014, el Consejo Rector de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión ordinaria, adoptó el siguiente acuerdo:

***“Primero.-** admitir la iniciativa formulada por la entidad Cerro Murillo, S.L estableciendo el sistema de ejecución por compensación para el desarrollo de la Unidad de Actuación La Vega 7 (LV-7) del Plan General de Ordenación Urbana y en consecuencia adjudicar la gestión y ejecución de dicha unidad a esta entidad mercantil, que deberá constituirse en Junta de compensación mediante escritura pública conforme a la normativa legal, en el plazo de un mes desde la notificación del presente Acuerdo.*

***Segundo.-** Aprobar definitivamente los Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación, que han de regir el funcionamiento de la Junta de compensación de la Unidad de Actuación La Vega 7 (LV-7).*

(...).”

Consta que el citado Acuerdo fue debidamente publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 106, de 8 de agosto de 2014; así como que fue debidamente notificado a los interesados el día 28 de julio de 2014.

No obstante lo anterior, comoquiera que no fue objeto de publicación en el anuncio anterior el contenido íntegro de los Estatutos y Bases de Actuación aprobados en virtud del acuerdo referido, se procedió a su debida publicación en el BOP nº 69, de fecha 8 de junio de 2016.

2º.- Con fecha 14 de octubre de 2016 y con número de registro de entrada en esta Gerencia 9.838, se presenta escrito por el interesado, acompañado de copia simple de la escritura de constitución de la

Junta de Compensación “U.A. – La Vega 7”, otorgada en La Laguna, ante el Notario D. Alfonso de la Fuente Sancho, con fecha 10 de marzo de 2016, siendo el número de protocolo 525.

De conformidad con lo anterior, en virtud de Resolución nº 4.536/2016, de 27 de octubre de 2016, se aprobó por este O.A. la constitución de la citada entidad urbanística de gestión: y se designó a la representante de esta administración.

Consta inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación de referencia.

3º.- En la asamblea general extraordinaria de la Junta de Compensación de la UA La Vega 7, celebrada en fecha 25 de noviembre de 2024, se adoptó por unanimidad, el acuerdo de propuesta de modificación de estatutos. A tal efecto, se adjunta a la presente la certificación expedida por el secretario de la Junta de Compensación al respecto.

4º.- En virtud de Resolución nº 2269/2026, de fecha 27 de abril, se resolvió aprobar, con carácter inicial, la modificación de los Estatutos que rigen el funcionamiento de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación La Vega 7; habiéndose acordado, asimismo, la apertura de un período de información pública por plazo de veinte días mediante anuncio a publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, incluyendo el texto de los artículos modificados, y en los tabloneros de anuncios de la Gerencia Municipal de Urbanismo y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna; así como en la página web de este O.A..

De conformidad con lo anterior, se procedió a su publicación en el BOP nº 62, de 25 de mayo de 2026, incorporando el texto de los artículos estatutarios modificados; así como en el resto de canales indicados en la citada resolución.

5º.- Habiendo finalizado el período de información pública, no consta que se haya formulado alegación alguna.

A lo anterior les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

I.- La presente modificación estatutaria constituye un acto de gestión urbanística relativo a una entidad urbanística colaboradora junta de compensación-, no tratándose de un instrumento de planeamiento ni de gestión en sentido estricto, sino de una actuación de organización y funcionamiento interno de la junta de compensación, sujeta a aprobación por la Administración actuante.

II.- Es de aplicación la normativa urbanística vigente, y ello en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), habida cuenta que si bien la iniciativa y los Estatutos y Bases de esta Unidad de Actuación fueron aprobados conforme al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias , aprobado por Decreto Legislativo 1

/2000, de 8 de mayo; la Junta de Compensación ha presentado la documentación conforme a la norma actualmente vigente, la cual ya ha sido debidamente aplicada para la aprobación inicial tanto del proyecto de reparcelación como de expropiación.

III.- En concreto, debemos traer a colación los artículos 227 de la LSENPC y 83 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre (en adelante, RGEPC), que tratan de las juntas de compensación. Así, en concreto, de los apartados 6 y 7 del artículo 83 del citado reglamento se desprende la necesidad de aprobación por la administración actuante de la modificación de los estatutos y la publicación del texto en el Boletín Oficial de la Provincia

IV.- El artículo 137 del RGEPC trata del contenido de los estatutos de las entidades urbanísticas de gestión. En este sentido, las modificaciones propuestas respetan el contenido mínimo exigido por dicho precepto.

****V.-Las modificaciones propuestas no alteran el sistema de ejecución ni la naturaleza jurídica de la entidad urbanística, limitándose a aspectos organizativos, de funcionamiento interno y adaptación a la normativa vigente, incluyendo la previsión establecida en el artículo 36.10 del RGEPC que, según expuso el secretario de la Junta de Compensación, en la asamblea general celebrada el día 25 de noviembre de 2024, “**supone un beneficio que les otorga la Ley de 2017 y el Reglamento de 2018, pues aquellos que han construido su primera vivienda sin licencia, pueden verse beneficiados de no pagar ciertos gastos de urbanización sino solamente las cuotas de urbanización correspondientes a su exceso de aprovechamiento (por encima del 15%). A ello añade que no es menos cierto que, si no se diera esta solución, habría que expropiar las dos parcelas a sus propietarios y sus dos viviendas, que están valoradas en más de 300.000€, que deberían pagarse por todos los miembros de la Junta en proporción a su participación, y se expropiarían a estos dos propietarios (interesados en seguir dentro de la UA y de la Junta) para demolerlas y, tras abonarles el justiprecio, se repartiría ese suelo entre los miembros, lo que parece absurdo. Puesto que, al final, por no dejarles acogerse a esta situación en estas dos parcelas, se cargaría con la expropiación de su vivienda habitual para demolerla y, luego, deber repartirse su suelo entre el resto de miembros de la Junta.**

Habida cuenta de la existencia de viviendas habituales dentro de la Unidad de Actuación La Vega 7, después de ser sometido a un largo debate en el que preguntaron diversas cuestiones todos los asistentes y despejaron sus dudas, por unanimidad se aprobó que se incorpore a los Estatutos de la Junta de Compensación, como nuevo apartado 8º del artículo 17 de los Estatutos, todo el contenido del artículo 36.10 del Decreto 183/2018 (Reglamento de Gestión de Planeamiento de Canarias)”.

VI.- Con respecto al período de información pública, no existiendo previsión específica en la normativa urbanística para la modificación de los estatutos, resulta de aplicación el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que, en ningún caso, el período de información pública podrá ser inferior a veinte días.

VII.- El artículo 3.3.d), 7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, dispone que *“La función de asesoramiento legal preceptivo comprende:*

(...)

Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística”.

La emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente”

VIII.- En cuanto a la competencia, corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo el ejercicio de las funciones en materia de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, en cuyo ámbito se incardinan las actuaciones relativas a las entidades urbanísticas colaboradoras, como son las Juntas de Compensación, y la aprobación de sus Estatutos y modificaciones.

En el marco de dichas competencias, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de los Estatutos de la Gerencia, corresponde al Consejo Rector la aprobación definitiva de los actos administrativos necesarios para el desarrollo de dicha actividad, incluyendo, por su naturaleza, aquellos relativos a la gestión del sistema de ejecución por compensación.

A mayor abundamiento, dicha competencia encuentra encaje en las atribuciones relativas a la aprobación definitiva de los instrumentos de ejecución de sistemas de conformidad con lo expuesto en la normativa que resulte de aplicación (artículo 7º.1.g).

En virtud de lo expuesto, se eleva el expediente al órgano competente con la siguiente propuesta:

Vista la propuesta de resolución PR/2026/4898 de 8 de julio de 2026.

RESOLUCIÓN

El Consejo Rector por unanimidad de sus miembros asistentes**, acuerda**

Primero.- Aprobar, con carácter definitivo, la modificación de los Estatutos que rigen el funcionamiento de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación La Vega 7, resultando lo siguiente:

-El **artículo 2.1** se modifica a los efectos de establecer otro domicilio de la Junta de Compensación, quedando de la siguiente manera:

El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la calle Bencomo nº 19, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna.

-El **artículo 27**, relativo al derecho de asistencia, se modifica, a los efectos de añadir el siguiente párrafo:

Podrán asistir, con voz pero sin voto, quienes no estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones económicas con la Junta de Compensación, así como quienes se encuentren en situación de incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en estos Estatutos o en la normativa urbanística de aplicación, quedando suspendidos sus derechos hasta el cumplimiento de dichas obligaciones.

-El **artículo 28**, relativo a la Convocatoria, se modifica a los efectos de añadir el siguiente párrafo:

La convocatoria de las sesiones podrá realizarse mediante correo electrónico u otros medios telemáticos que permitan acreditar su recepción y el acceso por los interesados a la documentación, incluyendo el orden del día y los documentos adjuntos.

-El **artículo 32.1**, relativo a las actas, se modifica, a los efectos de posibilitar que las actas sean aprobadas no solo en la misma reunión sino también, en la siguiente sesión que se celebre, quedando el apartado 1 de la siguiente manera:

De cada reunión de la Asamblea se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión o, en su caso, en la siguiente sesión, y en la que se hará constar clara y suficientemente los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas, comunicándose a los miembros de la Junta.

-El **artículo 17.2**, relativo a las cuotas de participación, se modifica a los efectos de su adaptación a las reglas que establecen los artículos 35.1 y concordantes del RGEPC

La determinación del porcentaje de participación de cada miembro de la Junta se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 35.1 y concordantes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2018, de 26 de diciembre.

-Además, en el **artículo 17 se añade un nuevo apartado -el 8-**, titulado “*cuotas sociales*”, de aplicación para los supuestos de viviendas existentes en la Unidad de Actuación y que constituyen el domicilio habitual de su titular.

Así, el nuevo apartado 8 quedará de la siguiente manera:

La superficie o el aprovechamiento de la parcela adjudicada a un propietario podrá ser superior a su derecho cuando se trate de mantener en su propiedad al dueño de fincas de origen con construcciones compatibles con la ordenación, imponiendo en tal caso la compensación monetaria sustitutoria correspondiente a la diferencia en exceso del aprovechamiento, que será reflejada en la cuenta de liquidación provisional.

No obstante, en el supuesto de que existan en el ámbito de actuación viviendas que constituyan el domicilio habitual de su titular cuya incorporación al proceso equidistributivo haría inviable o dificultaría notoriamente la gestión como consecuencia de la cuantía de las indemnizaciones que genere, y siempre y cuando resulte imposible mantener a su titular en la propiedad completa de la vivienda porque el aprovechamiento que habría de adjudicársele para tal finalidad excedería en más de un 15% del que le corresponde, se podrá excluir al propietario afectado del proceso equidistributivo, siempre que así se admita por la mayoría de los propietarios de la actuación y se recoja expresamente en los Estatutos y Bases de Actuación.

Asimismo, en el Proyecto habrá de procederse a la descripción de la vivienda a conservar, que se trasladará a la finca de resultado para su inscripción registral de conformidad con el artículo 7.7 de las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobadas por Real Decreto 1093 /1997, de 4 de julio, o norma que lo sustituya. Al excluirse del proceso equidistributivo no se establece porcentaje respecto a los gastos de urbanización ni la obligación de participar en los gastos ni el importe de los mismos según cuenta de liquidación, salvo que por los propietarios afectados, por mayoría simple, se decidiera que el propietario excluido debe participar en los gastos de urbanización. En todo caso, estos propietarios deberán compensar el exceso de aprovechamiento que les genera la conservación de propiedad originaria.

Segundo.- Publicar el correspondiente anuncio, mediante su inserción en el BOP; así como en el tablón de anuncios de esta Gerencia y del Ayuntamiento; y en la página web, debiendo incluir en la publicación el contenido de los artículos estatutarios modificados.

Tercero.- Notificar a la Junta de Compensación, así como de manera individual a sus miembros; con indicación de que, contra este acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el órgano competente de la jurisdicción Contencioso-Administrativa, dentro del plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la notificación.

No obstante, los interesados podrán optar por interponer recurso de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la notificación, ante el mismo órgano que la dictó, en cuyo caso no cabrá interponer el recurso contencioso-administrativo anteriormente citado en tanto recaiga resolución expresa o presunta del recurso de reposición, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 123 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuarto.- Dar traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, a los efectos oportunos.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE