

GERENCIA MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA  
 Este presente PROYECTO ha sido aprobado  
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del  
 Gobierno de Zaragoza de fecha 10 FEB 2016 353  
 EL SECRETARIO GENERAL

**PROYECTO DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUZ LC2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA.**

**PRIMERA.- Ámbito territorial, denominación y finalidad.**

1. Las presentes Bases, junto con los Estatutos, regirán las actuaciones de la Junta de Compensación de la Unidad de ejecución única del sector SUZ LC2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que de conformidad con lo que al respecto determina el Plan Parcial del señalado sector se debe llevar a cabo por el sistema de compensación. Como quiera que el sector tiene una unidad de ejecución única las sucesivas alusiones a la unidad de ejecución o al sector se entenderán siempre referidas al mismo ámbito de ejecución.

2. De conformidad con lo anterior, el ámbito de actuación de la Junta viene referido a los terrenos ubicados en el Sector SUZ LC2, tal y como vienen descritos en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y, más en concreto, en el Plan Parcial del Sector. Este instrumento de ordenación delimita una única Unidad de ejecución que comprende la totalidad del sector neto, a la que se añaden, como sistemas generales inmediatos, los terrenos que el propio planeamiento ha precisado.

3. Es objeto fundamental de estas Bases la reglamentación de la incorporación de los miembros de la Junta de Compensación, la determinación de los criterios para la valoración de sus aportaciones así como la de la adjudicación de las fincas resultantes, y el establecimiento de pautas para la ejecución de las obras de urbanización y para una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en el contexto de la actuación urbanística de referencia, y todo ello contemplando al Ayuntamiento como órgano de fiscalización y como receptor de los terrenos de cesión obligatoria.

**SEGUNDA.- Marco jurídico de aplicación.**

1. 1. La aplicación e interpretación de estas Bases se verificará en el marco general definido para todo el Estado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS), a partir del cual esta Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLUA) y también por lo establecido en la parte del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por RD 3288/1978 (en adelante RGU) que sigue vigente en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y la Jurisprudencia que interpreta las citadas normas. También serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y, en particular, sus normas relativas a la ejecución del planeamiento en suelo urbanizable. Por último serán de aplicación las normas contenidas en el

Plan Parcial del sector SUZ LC2 y el convenio urbanístico del que éste trae causa, aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el 29 de abril de 2003 (y publicado en el B.O.P. de 17 de junio de 2003).

2. En el caso de que alguna de las normas a las que se ha aludido en el apartado anterior fuere derogada ínterin el proceso de ejecución de planeamiento que estas bases disciplinan, se habrá de estar a lo que disponga el derecho transitorio de la norma que la sustituya para la readaptación automática del marco jurídico de aplicación.

### **TERCERA.- Obligatoriedad.**

1. Las presentes Bases, una vez aprobadas por el Ayuntamiento, vincularán a los miembros y órganos de la Junta de Compensación, ya que pasan a constituir normas de obligada observancia en el marco de esta ejecución de planeamiento urbanístico.

2. La obligatoriedad de las bases no impide su modificación que precisará de un acuerdo de la Asamblea General de la Junta de Compensación, especialmente convocada al efecto, con el voto favorable de aquellos de sus miembros que representen la mayoría absoluta de las cuotas de participación. La propuesta de modificación, adoptada en las anteriores condiciones, deberá ser sometida a la aprobación de la Administración actuante.

### **CUARTA.- Incorporación de terrenos al proceso. Integrantes de la Junta de compensación**

1. De conformidad con lo dispuesto en el marco jurídico de aplicación, se incorporarán a la Junta de Compensación, los propietarios de terrenos situados en el interior de la Unidad que se ejecuta así como los propietarios de las superficies de terrenos destinadas a sistemas generales que el planeamiento a ejecutar haya incluido o haya adscrito a la unidad.

2. Al margen de lo anterior el Ayuntamiento de Zaragoza formará en todo caso parte de la Junta, bien como Administración actuante, o bien a mayor abundamiento como un partícipe más si resulta ser titular de terrenos dentro del sector.

3. Por último, en los términos y condiciones que se explicitan a lo largo de estas Bases podrán incorporarse a la Junta de compensación las empresas urbanizadoras que la Asamblea General de la Junta de Compensación determine.

### **QUINTA.- Criterios de valoración de fincas aportadas.**

1. Salvo que por unanimidad la totalidad de los propietarios adoptaren un criterio distinto, conforme lo dispuesto en el artículo 142 a) del TRLUA y preceptos concordantes de la legislación urbanística, la participación de los propietarios (tanto sean de terrenos internos a la unidad como de terrenos de sistemas generales externos adscritos), se determina en proporción a la superficie que tenga el suelo de las parcelas aportadas, tomando como referencia el momento de aprobación de la unidad de ejecución

2. La determinación de la superficie de cada finca se hará mediante estudio técnico practicado al efecto.

3. Si existiera disconformidad suficientemente fundada sobre la propiedad de una finca o de parte de ella, o sobre la determinación de sus lindes, la superficie de terreno cuestionada se considerará titularidad dudosa o litigiosa según proceda y se reputará perteneciente por partes iguales a quienes la invoquen, hasta tanto se resuelva la discrepancia, bien por mutuo acuerdo entre los interesados o bien por resolución judicial. El Ayuntamiento asumirá la representación de dichos derechos hasta la resolución definitiva de la controversia.

4. La superficie de las fincas aportadas constituirá la base para la fijación de las cuotas iniciales de participación de los propietarios en la Junta, que tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación serán sustituidas por las cuotas definitivas, tal y como se regula en las Bases duodécima (apartado 5) y decimosexta, y ello sin perjuicio de las variaciones en estas cuotas que pudiera determinar la incorporación de empresas urbanizadoras, en los términos regulados en estas bases.

#### **SEXTA.- Derechos y cargas, extinción o transformación.**

1. La existencia de derechos reales, servidumbres prediales, arrendamientos, o, en general, otras cargas sobre las fincas aportadas no alterará la valoración de éstas, ni la cuantía de la adjudicación que corresponda en función de la finca o fincas aportadas.

2. Cuando no tenga lugar la subrogación real de la antigua por la nueva parcela, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada corriendo a cargo del Proyecto de Reparcelación la indemnización que, en su caso, corresponda, en concepto de gastos de urbanización

3. Cuando tenga lugar la subrogación real, sin perjuicio de atenerse necesariamente lo dispuesto al respecto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, *de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*, se estará al cumplimiento de las siguientes reglas:

- A) Como regla general, en los supuestos de subrogación real, los titulares de derechos reales y cargas que sean compatibles con el planeamiento y con la situación y características de la nueva finca, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueren anteriormente.
- B) En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.
- C) Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con

garantía hipotecaria sobre la nueva finca en la cuantía en que la carga fuera valorada. Dicha transformación se efectuará mediante escritura pública, según dispone el artículo 12.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, *de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*.

#### **SEPTIMA.- Otros derechos que se extinguen y su indemnización.**

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación supondrá la extinción “*ope legis*” de cuantos derechos arrendaticios y servidumbres prediales pesen sobre las fincas integradas en el ámbito del Sector, y sean incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

2. No obstante lo dispuesto en la base anterior, las indemnizaciones en su caso procedentes, por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización, distribuyéndose entre los miembros de la Junta en función de sus cuotas.

Se exceptúan de lo anterior:

- a) La extinción de servidumbres establecidas a cambio de precio y la extinción de arrendamientos suscritos con posterioridad a la delimitación de la unidad de ejecución, cuya indemnización corresponderá en todo caso al propietario de la finca gravada o arrendada.
- b) La extinción de los arrendamientos a precario o meramente consentidos y de los que tienen por objeto las edificaciones o instalaciones provisionales a que se refiere el artículo 32 del TRLUA

3. La tasación de servidumbres y derechos de arrendamiento, en los casos que proceda, se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación.

#### **OCTAVA.- Criterios de valoración de derechos, cargas y arrendamientos**

1. Los derechos reales o las cargas que graven fincas aportadas y resulten incompatibles con el planeamiento que se ejecuta, se valorarán a tenor de lo previsto en el artículo 34.1 a) del TRLS que, de no mediar acuerdo entre los sujetos afectados, remite a lo dispuesto en los artículos 35 y siguientes y concordantes del mismo texto legal, y ello sin perjuicio de la aplicación supletoria de la legislación expropiatoria y de las normas del Derecho Administrativo, Tributario, Civil o Fiscal (en particular normas relativas a los impuestos de sucesiones, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) que pudieren resultar de aplicación según la naturaleza del derecho o la carga de que se trate.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos, cuando de conformidad con lo señalado en la Base anterior resulten procedentes y deban abonarse por la Junta de Compensación, se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación forzosa. A tal efecto los propietarios o quienes invoquen derechos arrendaticios vendrán obligados a justificar su existencia y a acreditar los alquileres mediante la presentación de las

facturas y de las declaraciones fiscales correspondientes. El incumplimiento de esta obligación permitirá presumir, salvo prueba en contrario, que se trata de un arrendamiento no indemnizable de los de la letra b) del número 2 de la Base anterior.

3. En particular en relación con los arrendamientos urbanos se tendrán en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas, y especialmente la derivada de diferencias de rentas.
- b) Cuantía de los gastos de traslado, por licencias, portes, nuevos contratos, etc.
- c) Valor de las mejoras realizadas en el inmueble, cuando su percepción corresponda al arrendatario.

4. En los arrendamientos rústicos se ponderará:

- a) Carácter de actividad económica principal del arrendatario.
- b) Dificultad de sustitución de dicha actividad.
- c) Cuantía del beneficio del cultivador fijada en el cálculo del rendimiento bruto.
- d) Valor de los elementos mecánicos propios del arrendamiento, utilizados en la explotación.
- e) Tener el arrendatario su domicilio habitual en la finca arrendada.

5. En los traslados de industria se estará a lo que dispone el apartado 4 de la base siguiente.

6. No procederá indemnización cuando no exista perjuicio, bien porque la ordenación que se ejecuta dé solución adecuada a las funciones que desempeña el derecho extinguido, bien porque éste no resulte necesario como consecuencia de la ordenación sin que ello origine una depreciación del predio dominante, bien, en el caso de arrendamiento, porque se pueda dar cumplimiento a los plazos del mismo y no exista derecho de prórroga o bien porque la inexistencia del perjuicio se deba a cualquier otro motivo.

**NOVENA.- Plantaciones, construcciones, edificaciones, obras y otros elementos existentes sobre las fincas. Criterios para su valoración.**

1. Las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas integradas, así como cualesquiera otros bienes ajenos al suelo que se ubiquen dentro del ámbito territorial de la Unidad de ejecución no se considerarán como valores aportados, pero, si deben de derruirse o eliminarse, se valorarán con independencia de los terrenos sobre los que asientan y su importe se satisfará al propietario o titular interesado, con cargo a la Junta, en concepto de gastos de urbanización.

2. El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones a las que se ha aludido en el número anterior, calculado con independencia del valor del suelo sobre el que asientan, y por tanto sin influir en la determinación de las cuotas de participación, se verificará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 35.3 en relación con el 36 1. b) y c) y concordantes del TRLS.

3. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones ubicadas sobre los terrenos interiores a la unidad de ejecución, a las que alude el párrafo 1 de esta Base Novena, se entenderá que no pueden conservarse cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situadas en superficie que no se deba de adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea incompatible con la ordenación.

4. En los traslados de industria, aparte de la mayor renta o traspaso, son indemnizables la pérdida de beneficios, gastos de traslado, apertura, indemnizaciones al personal y demás conceptos reiteradamente señalados por la Jurisprudencia. No obstante lo anterior, las actividades industriales o mercantiles que deban cesar o trasladarse, por ser incompatibles con la nueva ordenación, no serán objeto de indemnización cuando su instalación estuviere autorizada a precario o con carácter provisional, ni cuando se desarrollen en inmuebles arrendados con sujeción a plazo o condición que dé derecho a la finalización del arrendamiento y se cumpla el uno o la otra, respectivamente.

5. En cualquier caso las indemnizaciones que resultaren de lo dispuesto en los apartados precedentes, cuando aun teniendo como objeto bienes ajenos al suelo beneficien a un propietario de terrenos, podrán ser objeto de compensación con las cantidades por las que éste resulte deudor en concepto de aportaciones ordinarias o extraordinarias que deba realizar a la Junta de Compensación o por las diferencias de adjudicación que, en su caso, deba abonar, siempre que se haya producido la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación ya que el derecho a la compensación al que se acaba de aludir no nace hasta que la aprobación de la reparcelación es firme en vía administrativa.

6. No obstante lo dispuesto a lo largo de los apartados anteriores, las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas integradas, así como cualesquiera otros bienes ajenos al suelo que se ubiquen dentro del ámbito territorial de la Unidad de ejecución, y deban desaparecer con la ejecución del planeamiento, a las que esta Base se refiere, sólo serán objeto de indemnización cuando se ajusten a la legalidad al tiempo de su valoración, tal y como expresamente prevé el artículo 35.3 del TRLS.

#### **DECIMA.- Fincas resultantes.- Criterios de valoración y afección real.**

1. Las parcelas resultantes se valorarán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada una de ellas por el concreto planeamiento urbanístico, una vez ponderados los distintos usos y tipología en ellas susceptibles de materialización, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 142.b) del TRLUA, o a los criterios unánimemente aprobados por la Asamblea General. Por ello, y sin perjuicio de nuevo acuerdo de la Junta de Compensación, los distintos usos y tipologías edificatorias contenidos en el Plan Parcial, y, en su caso, sus posteriores modificados, se ponderarán de acuerdo a los coeficientes de homogeneización previstos en el Plan General, a efectos de calcular el aprovechamiento medio.

2. El estudio técnico de las valoraciones será examinado y aprobado por la Asamblea General y se incorporará al Proyecto de Reparcelación.

3. En caso de preverse compensaciones por diferencias de adjudicación, las valoraciones se tasarán en dinero, a los efectos de su adecuada homogeneización. La valoración también podrá referenciarse en puntos o cualesquiera unidades convencionales pero siempre que sean traducibles a unidades monetarias a efectos de determinar en dinero el importe de las indemnizaciones que procedan por diferencias de adjudicación. No podrán utilizarse ponderaciones o criterios que contradigan lo establecido en el Plan para la determinación del aprovechamiento medio.

4. Las fincas resultantes quedan afectas con carácter real al pago de los costes de urbanización que les correspondan, afección que se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento, y ello sin perjuicio de los supuestos de caducidad o cancelación de afecciones previstos en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, *de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*.

#### **UNDECIMA.- Fincas resultantes.- Reglas de adjudicación.**

1. La adjudicación de las parcelas resultantes de la actuación urbanizadora se hará en el Proyecto de Reparcelación entre los miembros de la Junta, al igual que los restantes beneficios o cargas, en proporción a las participaciones respectivas, atendidas las previsiones que se efectúan a continuación.

#### **2. Criterios de adjudicación.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 142 del TRLUA y preceptos concordantes del RGU, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación, bien si se hace ésta en proporción a los terrenos aportados o, en su caso, al criterio sustitutivo que por unanimidad hubieren pactado, serán las siguientes:

- a) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, y que no deba de ser objeto de entrega o adjudicación al Ayuntamiento, deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.
- b) Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado f) siguiente, sin incluir los costes de urbanización.
- c) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.
- d) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. La misma regla se aplicará a los excesos cuando, por exigencias de la parcelación el derecho de determinados propietarios no haya quedado agotado con la adjudicación efectuada a título individual. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación se podrá sustituir por una indemnización en metálico.

- e) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento, sin perjuicio de aquellas parcelas sin aprovechamiento lucrativo previstas en el Plan Parcial para la ubicación de los centros de transformación eléctricos al servicio del ámbito y que podrán ser adjudicadas directamente por el Proyecto de Reparcelación a la correspondiente compañía suministradora.
- f) En todo caso, si tras la aplicación de los criterios anteriores, y por razón de la configuración de los terrenos resultantes o de la peculiar entidad de las aportaciones existieran diferencias de adjudicación, se procederá a la compensación económica de éstas entre los interesados, tomándose como pauta de valoración el precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o, de no llegarse a acuerdo, se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.
- g) Aunque se haya producido originariamente la aportación de fincas cuya titularidad se encontraba en régimen de propiedad indivisa, a excepción de que concurra el supuesto del apartado f) anterior, la adjudicación de nuevas fincas se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios aportantes en proporción directa a su cuota de propiedad, salvo que la totalidad de los copropietarios aportantes solicitasen de consuno la adjudicación en proindiviso.

### 3. Terrenos excluidos de adjudicación

No serán objeto de nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedieren:

- a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento que se ejecuta.
- b) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda con arreglo al Plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea igual o inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieran destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.
- c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.
- d) Los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés.

### **DUODECIMA.- Cesiones al Ayuntamiento. Patrimonialización de aprovechamientos. Fijación de cuotas definitivas.**

1. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, hecha por el órgano administrativo actuante determinará la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas que, una vez expedida la certificación administrativa pertinente serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad (estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece la legislación vigente).

2. Igualmente, el acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Zaragoza de los siguientes terrenos:

- a) los terrenos de cesión obligatoria y gratuita según la legislación urbanística de aplicación, entre los que se incluyen los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones locales internas a la unidad que se ejecuta.
- b) los terrenos externos a la unidad, destinados a sistemas generales, que el Planeamiento que se ejecuta le haya adscrito.
- c) el suelo sobre el que se han de materializar las cesiones del 13,66% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

3. La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a un mes, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

4. La adjudicación de fincas y cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en documento expedido por la misma con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá con la Junta de Compensación. En el supuesto de exigirse otorgamiento de documento público para tal cesión por parte de la Corporación Municipal, serían de cargo de la misma los gastos e impuestos que del otorgamiento de dicha Escritura derivarían. —

5. Asimismo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación determinará la fijación de las cuotas de participación definitivas, en los términos y con los efectos que se regulan en la base decimosexta.

**DECIMOTERCERA.- Supuestos de expropiación forzosa. Incumplimiento de obligaciones y otros supuestos.**

1. Procederá la expropiación forzosa de los terrenos afectados por la actuación urbanística que se ejecuta en los siguientes supuestos:

- a) Falta de incorporación a la Junta de Compensación de los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad
- b) Incumplimiento por parte de los miembros de la junta de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de lo que al respecto determina la legislación urbanística, la expropiación-sanción por incumplimiento de deberes a que hace alusión el apartado b) del número 1 anterior procederá, cuando menos, en los siguientes casos:

- a) Impago de cuotas a la Junta dentro del plazo voluntario cuando el miembro de que se trate hubiera sido objeto de apremio administrativo o judicial para el cobro de alguna cuota anterior.
- b) Incumplimiento reiterado de alguna de las obligaciones establecidas en los estatutos, debidamente acreditado previa aprobación de la utilización de la

expropiación – sanción por la Asamblea y el Ayuntamiento. Se entenderá que hay reiteración a partir del tercer incumplimiento de una misma carga u obligación

3. Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en la base siguiente.

#### **DECIMOCUARTA.- Valoración y destino de las fincas expropiadas.**

1. Las fincas que, en su caso, debieren de ser objeto de expropiación se valorarán conforme a lo establecido en Real Decreto Legislativo 2/2008 *por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo* y para lo no previsto en ésta se estará a la legislación expropiatoria, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria de las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que pudieren proceder. Las edificaciones y demás elementos existentes se valorarán conforme a la base novena.

2. De las fincas que se expropian por el Ayuntamiento (a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto o a los que incumplan sus obligaciones) será beneficiaria la Junta de Compensación, salvo que con su consentimiento el Ayuntamiento revoque tal condición. Los terrenos que, de este modo, la Junta haya obtenido por expropiación quedarán a su libre disposición pudiendo la Junta, mediante acuerdo mayoritario de su Asamblea, enajenarlos al precio que acuerde, o adjudicarlos en la compensación.

#### **DECIMOQUINTA.- Valoración de inmuebles y precios de venta.**

1. Cuando la Junta promueva algún inmueble, el mismo se valorará en función del importe de la inversión y gastos totales que la construcción origine.

2. En el supuesto de venta o alquiler los precios mínimos se determinarán por la Asamblea General.

#### **DECIMOSEXTA.- Equidistribución y cuotas de participación**

1. Tanto los gastos de urbanización como los ordinarios de mantenimiento de la Junta de Compensación serán costeados por la totalidad de sus miembros en proporción a la cuota de participación de cada uno de ellos. El Ayuntamiento no participará ni en los gastos ordinarios ni en los de urbanización en razón de su condición de adjudicatario final de la cesión del porcentaje de aprovechamiento que se fija en el apartado 2 c) de la base duodécima, pero sí lo hará en relación con el valor de las adjudicaciones con aprovechamiento lucrativo que le puedan ser efectuadas por cualquier otro concepto.

Los antecedentes gastos de urbanización incluirán los correspondientes a la rotonda situada en el extremo noreste de la actuación así como los correspondientes a los sistemas generales inmediatos (franja de protección de la carretera de Castellón)

2. La cuota de participación en la Junta de Compensación constituye el referente o la medida porcentual de los derechos y obligaciones de cada propietario incorporado a la Junta.

3. Las cuotas de participación quedarán finalmente fijadas con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Hasta tanto se produce esta aprobación la participación de cada propietario en la Junta se produce en proporción a la denominada cuota inicial.

4. La cuota de participación inicial que se atribuirá a cada propietario será proporcional a la superficie de terreno aportada en relación con la totalidad de las fincas aportadas, y se calculará sobre una base 100 en orden a permitir su expresión porcentual. La cuota de participación definitiva se calculará en el Proyecto de Reparcelación en proporción al valor de cada finca adjudicada y también sobre base 100. A los efectos del señalamiento de las cuotas de participación, no se tendrá en cuenta el valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones existentes.

5. De conformidad con las pautas antecedentes, las cuotas de participación iniciales serán objeto de modificación, una vez aprobado el Proyecto de reparcelación, para ajustarlas con exactitud al valor de las fincas que se adjudiquen, sin tener en consideración para ello las diferencias de adjudicación que se compensen en metálico.

6. Las cuotas de participación de las empresas urbanizadoras, en su caso, se fijarán por la Asamblea General, de acuerdo con lo dispuesto de acuerdo con lo dispuesto en la base siguiente.

7. Los costes de la gestión urbanística previa a la constitución de la Junta de Compensación y la aprobación del Proyecto de Reparcelación, que comprenden los costes de asesoramiento, tramitación y redacción de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación así como del Proyecto de reparcelación así como los honorarios registrales o notariales y los trabajos de levantamientos planimétricos, redacción de planeamiento y formulación de convenio urbanístico, así como cualesquiera otros que hubiesen sido necesarios para iniciar el proceso de ejecución del planeamiento, serán deducidos de las primeras cuotas que se giren a los propietarios promotores del proceso de ejecución que los adelantaron, actualizando la cantidad abonada por cada uno con el índice de precios al consumo.

8. Las diferencias de adjudicación existentes, en su caso, se liquidarán en el plazo de tres meses a contar desde la firmeza de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

9. Los beneficios o pérdidas serán imputables de forma directamente proporcional a las cuotas que ostenten los miembros en el momento de la disolución de la Junta.

**DECIMOSEPTIMA.- Empresas urbanizadoras. Incorporación a la Junta y valoración de aportaciones.**

1. En caso de que se incorporasen a la Junta empresas urbanizadoras, se podrá admitir que su aportación pueda consistir en la elaboración de los proyectos técnicos necesarios, en la realización de la totalidad o de parte de las obras, en la dirección técnica de las mismas, en su financiación o pago, o en todas las anteriores funciones en su conjunto.

2. La Asamblea General de la Junta, en reunión convocada al efecto, y con mayoría absoluta de las cuotas de participación, determinará el coeficiente porcentual de participación para las empresas urbanizadoras. A estos efectos la valoración de su aportación se calculará en función del valor de los terrenos y la previsión de los costes de urbanización de la unidad de ejecución. Para ello se partirá del coste presupuestado del Proyecto de urbanización, en relación con aquellas partidas que la empresa urbanizadora vaya ejecutar, conviniéndose con la Junta de Compensación, en el momento de la incorporación, si esa cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes.

3. Para la adjudicación de terrenos en compensación a la obra urbanizadora, la Asamblea General, con la mayoría señalada en el párrafo anterior, aprobará el convenio con la empresa urbanizadora en el que se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa con la asignación de su coeficiente de participación en la Junta. Para la determinación anterior se podrá utilizar bien un cuadro de equivalencias entre las posibles cifras de inversión y los solares que en cada caso correspondan (ya se determinen concretamente, ya se indiquen las características volumétricas, de uso y la etapa en que se entregarán), bien por remisión a precios de mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales, o a cualesquiera otra circunstancia o determinación de futuro.

4. Los derechos políticos anexos al coeficiente de participación de la empresa o empresas urbanizadoras en la Junta, se irán paulatinamente atribuyendo en la medida, y en proporción, al importe de las certificaciones de obras aceptadas, salvo en el supuesto de haberse prestado aval bancario por la totalidad de los costes asumidos por la empresa urbanizadora, circunstancia que comportaría la inmediata atribución de la plenitud de los derechos económicos y políticos. A estos efectos se entenderá por derechos políticos los derechos de tener voz y voto en la Asamblea General de la Junta de compensación y, eventualmente en los demás órganos de la Junta a los que las empresas urbanizadoras pudieran pertenecer.

5. La participación de la empresa o empresas urbanizadoras en la Junta disminuirá proporcionalmente la de los demás miembros, a excepción de los que se hubieran mostrado disconformes con la incorporación de empresas urbanizadoras, siempre que hubieren actuado de conformidad con lo previsto para este concreto supuesto en el artículo 15.4 de los Estatutos de la Junta.

#### **DECIMOCTAVA.- Contratación de obras de urbanización.**

1. De conformidad con lo señalado en la base anterior, la ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta, con los requisitos y efectos que se regulan en las presentes Bases y en los Estatutos de la Junta de compensación.

2. En otro caso, la contratación externa de las obras, ya sea de la totalidad, ya se realice por fases, o ya sea con una o varias empresas, se llevará a cabo por la Asamblea General de la Junta de Compensación, a propuesta de su Consejo Rector. El proceso de selección del contratista o adjudicatario de las obras será decidido por el Consejo Rector que podrá utilizar el

procedimiento de adjudicación que considere más oportuno siempre que exista una concurrencia mínima de tres empresas.

3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa urbanizadora de realizar las obras de total conformidad con el Proyecto de urbanización aprobado y en los plazos fijados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante, del Consejo Rector y del personal que al efecto pueda designar cualquiera de ellos.

c) La determinación de los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta en garantía de la correcta ejecución de las obras con constancia de que estas cantidades retenidas no serán devueltas hasta que se reciban definitivamente las obras por la Administración, o bien hasta que se reciban provisionalmente si la contratista presta aval bancario suficiente hasta la recepción definitiva.

e) El modo y plazos para el abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada

#### **DECIMONOVENA. Exacción de las cuotas. Plazos y formas de pago.**

1. La Junta de Compensación confeccionará sus presupuestos con carácter anual en función de los costes de las actuaciones que tenga previsto ejecutar en cada ejercicio y exigirá a sus miembros la cobertura de los gastos consignados en éste, en proporción a su coeficiente de participación, por trimestres adelantados (o con la anticipación que determine por mayoría absoluta la Asamblea General).

2. Las cuotas, así aprobadas por la Asamblea General, deberán ser satisfechas en el plazo máximo de un mes desde la fecha en que se practique la notificación del requerimiento de pago.

3. Transcurrido el plazo anterior sin que se haya hecho efectivo el correspondiente abono serán de inmediata aplicación las previsiones estatutarias que determinan el aumento de las cuotas con un recargo automático equivalente al interés legal del dinero.

4. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, previa petición de la Junta en ese sentido a la Administración actuante, y todo ello sin perjuicio de que el impago de cuotas pueda dar lugar a la expropiación forzosa de las cuotas de participación o terrenos correspondientes al propietario afectado en los términos señalados en la Base novena.

5. Las aportaciones económicas que se realicen a la Junta de Compensación para hacer frente al proceso urbanizador y de ejecución del planeamiento en general podrán ser realizadas:

- a). En metálico.
- b). Mediante cesión de terrenos.
- c). Mediante aportación de actividad urbanizadora en el caso de la adhesión de empresa urbanizadora.

6. La posibilidad de la realización del pago mediante cesión de terrenos requerirá de acuerdo previo, adoptado por la Asamblea General. La transmisión de terrenos en pleno dominio a la Junta implica que ella o el futuro adquirente de éstos, en su caso, acreditan la superficie correspondiente como aportada, a resultas de la actuación de la Junta, en tanto que el transmitente sólo es participe por el terreno que retenga.

7. El pago mediante aportación de obra urbanizadora requerirá que se haya procedido previamente de conformidad con lo dispuesto en la Base decimoséptima.

8. Los propietarios efectuarán una aportación inicial en el momento de constituirse la Junta que será la que determine la Asamblea General sin que pueda superar el 15% previsto para la ejecución del total de la urbanización. El resto de las aportaciones se harán efectivas en el momento que lo determine el Pleno de la Junta, de acuerdo a las necesidades de financiación.

#### **VIGESIMA. Enajenación de terrenos y constitución de gravámenes por la Junta de Compensación.**

1. La Junta podrá reservarse parcelas en el Proyecto de Reparcelación para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de urbanización. Igualmente podrá constituir gravámenes reales sobre las parcelas que reserve.

2. Las ventas de parcelas o la constitución de gravámenes requerirán el previo acuerdo de la Asamblea General que deberá de pronunciarse sobre el precio y la oportunidad de la venta o la constitución del gravamen.

3. En las mismas condiciones, la Junta podrá enajenar, previo acuerdo de la Asamblea cuantos terrenos haya adquirido en uso de sus atribuciones, ya sea por expropiación o por cualquier otro título.

4. En el supuesto de venta de parcelas, en el contrato de compraventa será necesario hacer constar expresamente las obligaciones que asume el adquirente respecto de los gastos de urbanización, quedando el adquirente 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.

5. Si la adquisición se verificara una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Junta o en el supuesto de adjudicación a empresa urbanizadora, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros; y, si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor de la finca con el total de las resultantes.

6. En cualquiera de los supuestos de cesión de derechos por la Junta los miembros de la misma gozarán de un derecho de preferente adquisición por el precio y condiciones que se establezcan para dicha cesión.

**VIGESIMOPRIMERA.- Supuestos de compensación en metálico en las diferencias de adjudicación.**

1. En los supuestos de los apartados d) y f) del párrafo 2 de la Base undécima, en los que sea preciso sustituir adjudicaciones por compensaciones en metálico o compensar diferencias de adjudicación, éstas indemnizaciones y compensaciones serán contempladas y valoradas en el Proyecto de Reparcelación, y se liquidarán a los titulares con la firmeza de la aprobación definitiva de dicho Proyecto

2. Las indemnizaciones y compensaciones a las que se acaba de aludir se valoraran atendiendo al valor de las parcelas resultantes de conformidad con lo señalado la base decimotercera.

3. Las compensaciones en metálico se reflejarán en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

**VIGESIMOSEGUNDA.- Edificación.**

1. A partir de la ejecutoriedad del Proyecto de Reparcelación, y simultáneamente a la urbanización, previa obtención de las correspondientes licencias municipales o autorizaciones administrativas que resulten preceptivas, y siempre que se den las condiciones de garantía que exige la legislación vigente, los propietarios de las fincas resultantes podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de construcción siempre que obtengan autorización expresa de la Junta de Compensación o siempre que garanticen suficientemente su parte proporcional de la totalidad del coste de urbanización prevista.

2. En el caso de que se considere conveniente, la Asamblea General de la Junta podrá acordar la edificación de alguna finca determinada por cuenta de la misma, exigiéndose al efecto el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas de participación definitivas. ✓

**VIGESIMOTERCERA.- Ejecución y conservación de la urbanización. Responsabilidad de la Junta de Compensación.**

1. La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la Entidad Local, de conformidad con lo dispuesto al respecto en la legislación urbanística.

2. La conservación de la urbanización corresponderá a la Junta de Compensación del Área de Intervención hasta el transcurso del plazo de garantía previsto en la legislación vigente sobre contratación administrativa.

3. Los gastos de conservación que estén a cargo de la Junta de Compensación, se distribuirán en proporción al derecho de cada uno de los propietarios estableciéndose la proporcionalidad con relación al valor de las fincas resultantes establecido en el Proyecto de reparcelación para la aplicación de las denominadas cuotas de conservación.

4. En el supuesto de no completarse adecuadamente la urbanización de los terrenos, la Administración actuante podrá acudir a la vía de ejecución forzosa prevista en la legislación vigente, con la posibilidad adicional de utilizar la vía de apremio. Asimismo, en caso de que se hubieran cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la normativa urbanística, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas al miembro o miembros que hubieran tenido intervención directa en la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

5. La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por su actuación.

#### **VIGESIMOCUARTA.- Bienes de uso y dominio público existentes.**

1. Cuando en la unidad de ejecución existieren bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos, salvo en el caso de que la superficie de dominio y uso público existente no se compute a efectos de edificabilidad.

2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso públicos anteriormente existentes fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por otras. Si tales superficies fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda.

#### **VIGESIMOQUINTA.- Convenios urbanísticos.**

La Junta de Compensación podrá suscribir con el Ayuntamiento los convenios urbanísticos que tenga por conveniente siempre que tengan por objeto facilitar la ejecución del planeamiento en la Unidad de ejecución.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

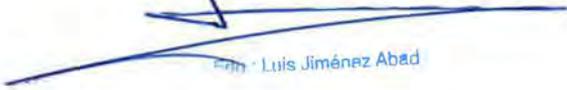
Quedan sin efecto las disposiciones adicionales primera y segunda así como todas las disposiciones contenidas en estas bases en relación con la constitución de la Junta de

compensación habida cuenta que ésta ya se constituyó e inscribió bajo la normativa vigente en aquel momento.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del  
Gobierno de Zaragoza de fecha - 1 ABR. 2016

EL SECRETARIO GENERAL

  
Fdo. Luis Jiménez Abad