



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del  
Gobierno de Zaragoza de fecha 5-1 ABR. 2016  
EL SECRETARIO GENERAL

## ANEXO

### PROPUESTA MODIFICADA DE BASES Y ESTATUTOS

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

#### Título I

#### **Denominación, domicilio, características, objeto, fines y marco normativo de aplicación a la Junta de Compensación**

##### **Art. 1.º Denominación.**

1. Con la denominación de JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUZ LC2 se constituye una Junta de Compensación de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Dicha Junta de Compensación se regirá por lo previsto en los presentes Estatutos y en las Bases de Actuación que son objeto de tramitación simultánea. Asimismo, y 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.

##### **Art. 2.º Domicilio.**

1. El domicilio de la Junta de Compensación se establece en la Ciudad de Zaragoza, calle Costa 8, 3º Izda.

2. Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar, por acuerdo del Consejo Rector, debiéndose dar cuenta del cambio al Ayuntamiento de Zaragoza y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **Art. 3.º Naturaleza.**

La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, constituye una entidad de derecho público que tiene carácter jurídico-administrativo.

#### **Art. 4.º Personalidad jurídica**

1. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, la Junta de compensación goza de personalidad jurídica y plena capacidad de obrar desde el momento del otorgamiento de la escritura pública de constitución ante notario, de conformidad con lo que al respecto determina el artículo 156 del TRLUA.

2. La inscripción en el Registro de Entidades del Gobierno de Aragón tendrá efectos de publicidad

#### **Art. 5.º Capacidad.**

1.- La Entidad tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la Ley Urbanística y demás disposiciones concordantes. De conformidad con ello podrá adquirir, poseer, gravar, reivindicar, permutar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer los recursos que resulten precisos y ejercitar cualesquiera acciones previstas en las leyes.

2. La incorporación de los propietarios a la Entidad no supondrá la transmisión a la misma del dominio de los bienes afectados al resultado de la gestión común. Ahora bien, dichos bienes quedarán afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, a cuyo fin la Junta de Compensación actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de la misma, y sin más limitaciones que las previstas en los presentes Estatutos, en las Bases de Actuación y en la legislación urbanística.

#### **Art. 6.º Objeto.**

El objeto de la Junta de Compensación es afrontar la ejecución de la urbanización y la actuación reparcelatoria sobre los terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución.

#### **Art. 7.º Ámbito de actuación.**

1. El ámbito de actuación de la Junta viene referido a los terrenos ubicados en el Sector 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 señalado planeamiento y el convenio urbanístico firmado han precisado.

**Art.8.º Fines.**

1. Sin perjuicio de las finalidades que a estas entidades atribuye el vigente marco legal, y en orden a llevar a cabo la gestión urbanística de la unidad de ejecución única del Sector LC2, se considerarán fines primordiales de la Junta de Compensación, que se enuncian a título indicativo que no limitativo, los siguientes:

a) La formulación y el impulso de la tramitación de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

b) La ejecución de las obras de urbanización.

c) La actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.

d) La entrega de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, así como el otorgamiento de la Escritura de Protocolización de las fincas resultantes de la Reparcelación.

e) La solicitud a la Administración actuante del ejercicio de la expropiación forzosa en beneficio de la Junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquellos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en la legislación urbanística y en las Bases de actuación.

f) La solicitud a la Administración actuante del ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta.

g) La disposición con carácter meramente fiduciario de los terrenos de la unidad de ejecución a efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

h) La formalización de operaciones de crédito para la urbanización.

i) La gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta, ante cualquier autoridad u organismo público, Tribunales y particulares.

j) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas que prestaren los servicios y suministros a la Unidad el reembolso de los gastos de instalación de las redes, salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios.

k) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos o que puedan establecerse en relación con la actividad que desarrolle.

l) La adjudicación de las parcelas resultantes en el Proyecto de Reparcelación a quienes corresponda, pudiendo reservarse las fincas que estime procedentes para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización.

m) La celebración de los Convenios urbanísticos que pudieren resultar convenientes

n) La formulación de solicitud de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil si se emiten obligaciones o se estima conveniente.

o) El ejercicio de cuantos derechos y el desarrollo cuantas actividades le pudieran corresponder, con base en la legislación vigente.

2. Asimismo, la Entidad podrá acordar la edificación de los solares resultantes, con los requisitos establecidos en las Bases y en los presentes Estatutos.

3. En el caso de tener que instar la expropiación de terrenos, en los supuesto previstos en las Bases, la expropiación forzosa se realizará por el Ayuntamiento de Zaragoza, teniendo la Junta de Compensación la condición de beneficiaria de la Expropiación, salvo que el Ayuntamiento decida retirarle tal condición.

#### **Art. 9.º Órgano de control.**

La Junta de Compensación desarrollará su actividad bajo la tutela del Ayuntamiento de Zaragoza, al que, además las funciones de asistencia a las reuniones de la Junta de Compensación, de instrucción y asesoramiento en relación con la política urbanística municipal y de advertencia en los supuestos en que la Junta de Compensación pudiese incurrir en incumplimiento de sus deberes o en infracciones, corresponde el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) Intervención en la tramitación, dando audiencia de los Estatutos y Bases de la Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de observaciones y para su incorporación a la misma, dando traslado de las alegaciones de éstos a los promotores, para su contestación.
- b) Aprobación de los Estatutos, de las Bases de Actuación y de las modificaciones que se acuerden por la Junta.
- c) Designación de representante municipal en la Junta de Compensación.
- d) Aprobación de la constitución de la Junta y remisión del Acuerdo y de la Escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
- e) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta de Compensación, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos, las Bases o las disposiciones legales prevean la expropiación.
- f) Utilización de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
- g) Resolución de los Recursos de Alzada contra acuerdos de la Junta.
- h) Cuantas atribuciones resulten de la legislación vigente.

#### **Art. 10.º Duración.**

1.- La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el total cumplimiento de los fines de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en estos Estatutos respecto de su vigencia, disolución y liquidación.

2.- De conformidad con lo anterior, y sin perjuicio de lo que establece la Disposición adicional, la Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y durará hasta que sea cumplido su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos señalados en estos Estatutos.

#### **Art. 11.º.- Estatutos y Bases de Actuación.-**

1.- Los presentes Estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la Junta. Las Bases de Actuación, cuya aprobación se tramita simultáneamente, constituyen la concreción para la Unidad que se ejecuta de las reglas de valoración (de fincas, bienes y derechos), de las reglas de

adjudicación de fincas resultantes y de las de ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta, dentro del marco jurídico general al que alude el artículo 1º de estos Estatutos

2.- La modificación de los Estatutos y las Bases requiere acuerdo en Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen, al menos, la mayoría absoluta de las cuotas de participación en la Junta y la posterior aprobación por el Ayuntamiento, salvedad hecha del supuesto en el que la modificación se contraiga simplemente al cambio de domicilio, en cuyo caso será suficiente con la aprobación por el Consejo Rector y su posterior comunicación al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

#### **Art. 12.º.- Proyecto de Reparcelación.-**

1.- En el plazo determinado en el Plan parcial se redactará y presentará el Proyecto de Reparcelación, en el que se reflejarán las fincas aportadas y las fincas resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento, las cuotas de participación, una cuenta de liquidación provisional, las indemnizaciones de bienes y derechos que, en su caso, puedan proceder y el importe de las compensaciones a metálico por diferencias de adjudicación, si éstas existieren.

2.- Una vez aprobado definitivamente, el Proyecto de Reparcelación constituirá título de adjudicación de las fincas resultantes

### **Título II De la constitución y de los miembros de la Junta**

#### **Art. 13.º Miembros de la Junta de Compensación.**

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística de general aplicación, la Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, sean todos ellos promotores o adheridos a la misma, así como de propietarios de terrenos destinados a sistemas generales externos que hayan sido incluidos o adscritos a la Unidad de ejecución por el Plan Parcial, y se incorporen al proceso.

2. Desde el momento de su incorporación, integrarán la Junta de Compensación las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos incluidos en el interior de la Unidad de ejecución única del Plan Parcial del Sector SUZ LC2 descrita en el artículo 7º.1 de estos Estatutos.

3. También desde su incorporación, integrarán asimismo la Junta de compensación los propietarios de los terrenos externos destinados a sistemas generales, que el Plan y el convenio hayan adscrito a la Unidad.

4. Igualmente podrán formar parte de la Junta de Compensación las Empresas Urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización, en las condiciones que sean aprobadas por la Asamblea General. Si se llegasen a integrar en la Junta, estas empresas estarán representadas por una sola persona.

5. En última instancia, y al margen de lo anterior, integrará asimismo la Junta de Compensación un representante del Ayuntamiento de Zaragoza en tanto que representante de la Administración actuante y ello sin perjuicio de que, a mayor abundamiento, éste pueda ser propietario de terrenos dentro del sector.

6. Los propietarios y entidades incorporados a la Junta de Compensación quedarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema y a la observancia de estos Estatutos.

**Art. 14.º Miembros fundadores e incorporación de propietarios de terrenos. (párrafos 2 y 3 sin efecto)**

1. En virtud de la solicitud trasladada al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, fueron propietarios promotores de esta Junta de Compensación, las entidades mercantiles "*Construcciones Tabuenca, S.A.*", "*Albareda 7 S.L.*", "*Hogares Nuevos, S.L.*" y "*Marino López XXI, S.L.*", titulares de terrenos que representan más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, que promueven la iniciativa mediante la presentación de sus Estatutos y Bases.

2. Los propietarios de terrenos que no hayan sido promotores de la Junta podrán solicitar su incorporación durante el plazo de información pública o, en su defecto, en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de las Bases y Estatutos. La incorporación se solicitará por escrito al Ayuntamiento, haciendo constar expresamente la adhesión a los Estatutos aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de dicha propiedad.

3. Para que la incorporación de los propietarios así adheridos surta efecto deberán abonar en el plazo de un mes, desde que sean requeridos al efecto, la cantidad correspondiente a las cuotas giradas hasta ese momento, atendida la superficie de sus terrenos.

4. No obstante lo anterior, con carácter excepcional la Asamblea General podrá permitir con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Parcelación, la adhesión extemporánea de propietarios de terrenos en las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

**Art. 15.º Incorporación de empresas urbanizadoras.-**

1. Podrán incorporarse a la Junta de Compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización o financien por cualquier título estas obras.

2. La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta, reflejándose en el acuerdo constitutivo, o bien con posterioridad, para lo cual será necesario la convocatoria de una Asamblea General, la asunción en ella por la empresa de los compromisos al respecto, y la adopción del acuerdo con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas de participación de la Junta.

3. Para la validez de la incorporación de empresas urbanizadoras será preciso, además, que éstas garanticen su gestión en la forma y cuantía que determine, en su caso, la Junta de Compensación.

4. Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora, que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les correspondan y presenten aval suficiente al efecto, no serán afectados por dicha incorporación en cuanto a su adjudicación.

5. Para la valoración de la aportación de la empresa y de las adjudicaciones a su favor, se estará a lo señalado en las Bases de Actuación.

**Art. 16.º.- Constitución de la Junta de Compensación.- (sin efecto)**

1. Determinados en forma definitiva los elementos personales, mediante la oportuna certificación de titularidad obtenida del Registro de la Propiedad; los promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad dentro del plazo que fije el Ayuntamiento, realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos cinco días hábiles antes de la fecha prevista y señalando en ella el objeto de esta convocatoria. En el caso de que el Ayuntamiento no estableciere plazo, éste será de dos meses a contar desde la aprobación definitiva de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos.

2. La constitución se hará mediante escritura pública, en la que deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector. d) Acuerdo de constitución.
- e) Domicilio de la Junta de Compensación

3. Los propietarios que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale y, si no se adhieren, se les tendrá por no incorporados a efectos de iniciar, en su momento, el correspondiente expediente expropiatorio.

4. Para el supuesto de existir propietarios desconocidos o en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma que establece la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la escritura a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

6. Con independencia de la designación de un representante municipal como órgano de control que es, el Ayuntamiento tendrá el carácter de miembro de la Junta sin necesidad de acuerdo de incorporación alguno.

7. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en su ámbito de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, circunstancia que, a instancia de la Junta de Compensación, se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad. La nota marginal de afección será de tres años, prorrogable por otros tres, a instancia de la Junta de Compensación de acuerdo con el artículo 5.2. del Real Decreto 1093/1997.

#### **Art. 17.º Modificación de la composición por transmisión de la titularidad de fincas.**

1. Salvo en el caso de las empresas urbanizadoras, la condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación o en las superficies externas a la misma que por estar destinadas a sistemas generales hayan sido adscritas a la unidad, entendiéndose lo anterior al margen y sin perjuicio del especial papel que se atribuye al Ayuntamiento como miembro de la Entidad.

2. En tanto tengan la condición de propietarios, los miembros de la Junta podrán enajenar sus parcelas, con las siguientes condiciones y efectos:

a) Los miembros de la Junta están obligados a notificar a ésta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir sus terrenos o su participación en los mismos, y a hacer constar de modo expreso en la escritura pública de transmisión su carácter de miembro de la Junta de Compensación,

con el testimonio literal de las Bases y de los presentes Estatutos y la aceptación expresa e íntegra de los mismos por el adquirente, con la advertencia de que el adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y obligaciones pendientes por razón de la parcela o participación adquirida.

b) Realizada la venta, deberá notificarse a la Junta a efectos de su necesaria constancia. A tal efecto, el transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión. La falta de comunicación generará en el vendedor la obligación de resarcir a la Junta de Compensación por los gastos que ocasione a ésta la localización e identificación del comprador y por cuantos perjuicios le pueda originar.

c) El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la parcela o participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008 *por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.*

d) Se exceptúa de lo anterior a los compradores de viviendas y locales de los edificios que se construyan en el ámbito de la unidad de ejecución, los cuales únicamente se integrarán en la Junta y se subrogarán en los derechos y obligaciones del promotor en el caso de disolución o insolvencia de éste declarada judicialmente. En este supuesto, los comuneros vendrán obligados al nombramiento de una persona que represente a todos ellos. Caso contrario, será nombrado por el Consejo Rector de la Junta, previa audiencia de los comuneros que hayan justificado su titularidad ante la misma.

e) En los documentos de enajenación de los departamentos correspondientes a las edificaciones que se promuevan en el ámbito de la unidad de ejecución, los propietarios de suelo-promotores deberán hacer constar la reserva a su favor del derecho de participación en la Junta, con plena capacidad decisoria en cuanto a sus actuaciones y competencias, así como su titularidad respecto de las obligaciones y derechos de todo tipo derivados de la misma hasta tanto se disuelva o se transforme en entidad de conservación. En cualquier caso, se tendrá como miembro de la Junta al propietario-promotor.

3.- Para estos supuestos de incorporación por subrogación el nuevo asociado vendrá obligado a ingresar en la Caja de la Junta de Compensación, las cantidades que le pudieran corresponder con arreglo a los gastos ya realizados, conforme a lo previsto en las Bases de Actuación. A tal fin el Consejo Rector requerirá al nuevo asociado para que realice el indicado desembolso en el plazo máximo de treinta días naturales.

#### **Art. 18.º Titularidades especiales.-**

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, estarán representados en la Junta por quienes en derecho ostenten la representación legal de los mismos.

2. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo cualquier otra un derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico correspondiente.

3. Los cotitulares de una finca, siempre que se hayan incorporado a la Junta de Compensación, tendrán la condición de miembros de la misma y, en consecuencia, tendrán asignada una cuota de participación. No obstante lo anterior habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de las funciones de representación como miembro de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a la Entidad todos los cotitulares, de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto



se señale por la Junta, el Ayuntamiento lo hará, a petición de ésta, designando para esta función a uno de los cotitulares. El designado en este caso ejercerá sus funciones mientras los interesados no designen otro.

4. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación supone la adjudicación de las nuevas fincas y podrá determinar la desaparición de los condominios iniciales o la aparición de nuevos condominios, si se da la circunstancia de que a los condóminos iniciales se les adjudican fincas independientes o si sucede que a iniciales titulares de pequeñas fincas independientes se les adjudican fincas finales en proindiviso. De darse estas circunstancias, tras la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación se habrán de modificar las representaciones a las que alude el apartado 3 anterior, a fin de ajustarlas a la realidad de las nuevas cotitularidades.

5. En el supuesto de discrepancia planteada en orden a la titularidad de una finca, y hasta que no se produzca la resolución definitiva por los Tribunales Ordinarios, la cualidad de socio corresponderá únicamente a la persona física o jurídica que a efectos registrales ostente la condición de propietario. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Proyecto de Reparcelación se limitará a calificar la titularidad de litigiosa, asumiendo el Ayuntamiento la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

#### **Art. 19.º Patrimonio de la Junta de Compensación..-**

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles pero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 del TRLUA, la Junta de Compensación actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la Compensación.

2. La Junta de Compensación será beneficiaria de la expropiación, tanto de los bienes cuyos propietarios no se incorporen oportunamente a la Junta como en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, en los supuestos que se enumeran en las Bases de Actuación. En cuanto a la valoración se estará a lo señalado en las Bases.

3. Las fincas expropiadas constituyen el patrimonio común inmobiliario de la Junta de Compensación que podrá disponer libremente de las mismas para atender los costes de urbanización y de existir superávit en el momento de su disolución se distribuirán, como todo el patrimonio activo si lo hubiere en la forma prevista en el artículo 51 de estos Estatutos.

4. La Junta de Compensación podrá gravar y enajenar terrenos, bien adquiridos por expropiación, bien aportados por sus propietarios, para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado con el voto de la mayoría absoluta de las cuotas de participación de la Asamblea General. Como consecuencia de lo anterior, y mediante acuerdo adoptado con la misma mayoría, la Junta de Compensación podrá adjudicarse en el Proyecto de Reparcelación parcelas resultantes con carácter fiduciario, bien para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización o bien para disponer un uso común.

5. También podrá la Junta de Compensación, en el ejercicio de sus facultades fiduciarias, gravar, y enajenar unidades de aprovechamiento antes de la aprobación del Proyecto de Reparcelación para hacer frente a los gastos inherentes a la ejecución del sistema y de las obras de urbanización, previo acuerdo adoptado con el voto de la mayoría absoluta de las cuotas de participación de la Asamblea General.

6. Asimismo, por medio de acuerdo unánime de sus miembros, la Junta de Compensación podrá adjudicarse en el Proyecto de Reparcelación parcelas resultantes para los demás fines que estime oportuno, lo que, requerirá, de forma simultánea prever su régimen de administración o, en su caso, enajenación.

### **Título III**

#### **De los derechos y obligaciones de los miembros de la Junta**

##### **Art. 20.º.- Cuotas de Participación.**

1. Los derechos y obligaciones de los miembros de la Entidad se determinarán en proporción a la cuota de participación de cada uno, conforme establecen las Bases de Actuación.

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. Dicha cuota de participación se fija inicialmente en función de la superficie de las fincas aportadas fiduciariamente a la Junta de Compensación por cada uno de los propietarios integrados en la misma, en relación con la superficie de la totalidad de la Unidad.

4. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, los derechos correlativos se ajustarán al aprovechamiento subjetivo que correspondan a cada miembro por la efectiva adjudicación de parcelas resultantes, de acuerdo con lo dispuesto en las Bases de Actuación.

5. Las cuotas de participación de las empresas urbanizadoras, en su caso, se fijarán por la Asamblea General, de acuerdo con lo dispuesto en las Bases de Actuación.

##### **Art. 21.º.- Derechos de los miembros.**

Los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos:

- a) Ser convocados a las Asambleas Generales, interviniendo en ellas con voz y emitiendo voto en proporción a su cuota de participación.
- b) Ser electores y elegibles en relación al desempeño de cargos en los distintos órganos de gobierno y administración e la Entidad.
- c) Participar en los beneficios que se obtuvieren por la Entidad como resultado de su gestión urbanística, en proporción a sus aportaciones.
- d) Edificar, en su caso, sobre los solares adquiridos, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15 del TRLUA y en el apartado 1 de la base vigésimosegunda.
- e) Transmitir, juntamente con sus bienes afectados, sus derechos en la Entidad, en los términos señalados en los presentes Estatutos
- f) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y

- justificantes, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.
- g) Presentar proposiciones y sugerencias.
  - h) Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.
  - i) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta o de sus órganos de gobierno.
  - j) Los demás derechos que les correspondan de acuerdo con los presentes Estatutos y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

#### **Art. 22.º Obligaciones de los miembros.**

1.- Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las normas legales y del planeamiento urbanístico vigente, los miembros de la Junta de Compensación vendrán obligados a:

- a) Efectuar las aportaciones dinerarias para atender tanto a los gastos ordinarios de gestión de la Junta de Compensación, como a la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Cumplir fiel y puntualmente los acuerdos de la Entidad.
- c) Regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro los plazos señalados por el Consejo Rector.
- d) Poner a disposición de la Junta 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.
- e) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta. El cambio de domicilio no comunicado a tiempo a la Junta, no perjudicará a ésta.
- f) Notificar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir sus terrenos o su participación en los mismos, así como la venta efectivamente producida, si llega el caso y hacer constar de modo expreso en la escritura pública de transmisión el carácter de miembro de la Junta de Compensación, con el testimonio literal de los presentes Estatutos y la aceptación expresa e íntegra de los mismos por el adquirente.
- g) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- h) Informar sobre la existencia de bienes y derechos ajenos al suelo. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.
- i) Abonar los gastos de conservación que sean procedentes mientras dure la ejecución de las determinaciones del planeamiento y no se haga cesión de las obras ejecutadas al Ayuntamiento de Zaragoza.

- j) Comunicar al Consejo Rector, antes de la presentación en el Ayuntamiento, toda solicitud de licencia de edificación.
- k) Los demás que se deriven de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales aplicables.

#### **Título IV De los Órganos de Gobierno y Administración**

##### **Art. 23.º Órganos de Gobierno y Administración.**

1.- Los órganos de gobierno y administración de la Junta de Compensación serán:

- A) La Asamblea General.
- B) El Consejo Rector.

El Ayuntamiento de Zaragoza, como Órgano Público de control, estará representado en los dos citados Órganos colectivos rectores de la Entidad, mediante un representante designado por la propia Corporación Municipal.

2.- También ostentarán facultades en la Junta:

- A) El Presidente.
- B) El Vicepresidente.
- C) El Secretario.

3.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General con el quórum señalado en el artículo 28º.2, podrá designarse un Gerente con las facultades que determina el artículo 42º.

4.- Todos los cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas.

5.- El cargo de Secretario y el cargo de Gerente, si existiere, pueden ser desempeñados por personas físicas que carezcan de la condición de miembros de la Junta de Compensación.

#### **Capítulo Primero**

##### **De la Asamblea General**

##### **Art. 24.º Naturaleza, composición y clases de sesiones.-**

1.- La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación y estará integrada por todos los miembros de la Junta de Compensación, así como por el representante designado por el Órgano urbanístico de control. Todos los miembros de la Junta, aun los ausentes y

disidentes, quedan obligados al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de su derecho a la interposición de los recursos correspondientes cuando proceda.

2.- La Asamblea se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al año para aprobar la Memoria y Cuentas, así como el Presupuesto del ejercicio. Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector, y formará parte de la misma el representante del Ayuntamiento en los términos aludidos en el artículo 23º.1 de estos Estatutos.

3.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su Presidente, el Consejo Rector o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 30 por 100 de las cuotas de participación. En este supuesto la Asamblea deberá celebrarse dentro del plazo de un mes a contar desde el acuerdo de aquel o la solicitud de éstos.

4.- Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea, sin necesidad de convocatoria previa, si se acuerda por unanimidad.

5.- En la Asamblea General, el voto de cada uno de los miembros de la Junta será proporcional a su correspondiente cuota de participación.

#### **Art. 25.º Facultades de la Asamblea General.-**

- A) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector,
- B) La aprobación de los presupuestos de cada ejercicio y el nombramiento de censores de cuentas.
- C) El examen de la gestión común y la aprobación, en su caso, de la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior.
- D) La modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- E) La fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- F) La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o que excedan de sus previsiones.
- G) La autorización de la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta, así como la autorización de la realización de edificaciones por la Junta en los casos en que ésta viene exigida por las Bases.
- H) La contratación de las obras de urbanización a propuesta del Consejo Rector.
- I) Acordar la constitución de las garantías, que puedan exigir los Órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- J) La formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- K) La adopción de decisiones sobre la incorporación de empresas urbanizadoras así como la adopción de acuerdos respecto de la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- L) La decisión sobre si procede o no incorporar un Gerente a la Junta de compensación, encomendando en tal caso su contratación al Consejo Rector.
- M) La aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización previamente a su presentación al Ayuntamiento.
- N) La aprobación de convenios urbanísticos a suscribir con el Ayuntamiento
- O) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.
- P) En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos que sean sometidos a su consideración.

**Art. 26.º.- Convocatoria.-**

1. Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por su Presidente, mediante carta certificada, fax, correo electrónico o escrito con acuse de recibo remitida a los socios de la Junta con seis días de antelación, cuando menos, a la fecha en que hayan de celebrarse. En caso de urgencia, será suficiente la convocatoria con dos días de antelación a la fecha en que haya de celebrarse.

2. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, así como los asuntos que han de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea, sin que puedan ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estén presentes todos sus miembros y sea declarada la urgencia del asunto por el voto favorable de la mayoría.

3. En relación con la convocatoria de las Asambleas Generales en las que se someta a aprobación la Memoria y Cuentas del ejercicio anterior o el Presupuesto para el ejercicio siguiente, así como en los casos en que se proponga la aprobación de algún Proyecto, Pliego o documento que requiera de estudio previo, se habrá de indicar el lugar y las horas de consulta en que éste se encuentre a disposición de los miembros interesados en su análisis.

**Art. 27.º Constitución.-Primera y segunda convocatoria.**

1.- La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes y de cuotas de participación representadas. En uno y otro caso, deberán estar presentes el Presidente y Secretario o quienes les sustituyan. Entre la primera y la segunda convocatoria bastará con que hayan transcurrido treinta minutos.

2.- Los miembros de la Junta que tengan la condición de personas físicas podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la Asamblea. A efectos de establecer la validez de dicha representación, corresponde al Secretario comprobar las delegaciones. Por el contrario los miembros de la Junta que tengan la condición de persona jurídica vendrán obligados a designar a una sola persona en su representación mediante comunicación escrita al Secretario. En el caso de las personas jurídicas la validez de la designación del representante se mantendrá hasta tanto fuese revocada con designación expresa de uno nuevo.

**Art. 28.º.- Desarrollo de las sesiones.**

1.- El Presidente del Consejo Rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la Asamblea General y dirigirá los debates. Actuará como Secretario el que lo sea del Consejo Rector, o su sustituto.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas. No obstante, los acuerdos de modificación de Bases y Estatutos, los de enajenación de terrenos por la junta, los de imposición de aportaciones extraordinarios, los de incorporación de empresas urbanizadoras, edificación de alguna finca o el nombramiento de gerente, requerirán el voto favorable de miembros que representen la mayoría absoluta de las cuotas de participación.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 20º de estos Estatutos, hasta tanto sea aprobado definitivamente el Proyecto de reparcelación, el derecho de cada miembro se cuantificará en función de la cuota de participación inicial que es proporcional a la superficie de cada finca aportada, respecto del total de fincas aportadas. Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, el derecho de cada miembro de la Junta pasará a ser determinado según la cuota de participación definitiva que es proporcional al valor de las fincas resultantes.

4. La formulación y la aprobación del Proyecto de Reparcelación requerirá, en todo caso, el quórum de asistencia de los propietarios que representen más de la mitad de la superficie del Sector.

5. Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y sin perjuicios de los recursos y acciones procedentes. La interposición de cualquier recurso, excepto en los casos que una disposición de carácter general establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 30/1992.

**Art. 29.º.- Actas.-**

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta por el Secretario, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente que se celebre, a decisión del Presidente, haciéndose constar en ella los asistentes, el orden del día de la reunión, los puntos principales de las deliberaciones, los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones celebradas y, en su caso, las intervenciones cuyo texto se entregue a la mesa por escrito, así como la fecha y lugar de celebración.

2.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3.- A requerimiento de los miembros de la Asamblea o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

**Capítulo Segundo**

**Del Consejo Rector**

**Art. 30.º Composición.-**

1. El Consejo Rector estará compuesto por siete miembros: un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, y cuatro vocales, de los que uno será el representante del Ayuntamiento. Todos los cargos, a excepción del representante municipal, serán designados por la Asamblea General.

2. Excepción hecha del Secretario y del representante municipal, los miembros del Consejo habrán de ostentar, por sí o por representación, la condición de personas físicas o jurídicas con derecho a adjudicación de terrenos al final del proceso de ejecución de planeamiento por el sistema de compensación. En ese sentido podrán integrar el Consejo Rector quienes tengan la condición de propietarios o copropietarios de las fincas ubicadas en el ámbito de actuación descrito en el artículo 7º de estos Estatutos, siempre que se hayan incorporado a la Junta de Compensación.

3. Los propietarios que individualmente detenten más de un 20% de las cuotas de participación podrán proponer a la Asamblea General que les asigne un segundo miembro en el

Consejo Rector, que podrá elevarse hasta un tercero si llegan a superar el 40% de las cuotas de participación. Los propietarios que se encuentran en esta situación, ya sean personas físicas o jurídicas designarán el número de representantes necesario para la cobertura de los puestos en el consejo rector que se les hayan asignado.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, la Asamblea General cuando esté constituida por un número no superior a doce propietarios, podrá motivadamente acordar la reducción de miembros del Consejo Rector, e incluso su disolución, en cuyo caso sus serán directamente asumidas por la Asamblea.

5. A efectos del cómputo del número de propietarios al que se alude en el apartado anterior las fincas en proindiviso se considerarán como pertenecientes a un único propietario.

#### **Art. 31.º Duración de cargos.-**

1. Los Consejeros serán elegido por la Asamblea General entre sus miembros por mayoría absoluta.

2. La duración del cargo de Consejero será de dos años, salvo que fuese removido por la Asamblea General, renunciase voluntariamente al cargo o quedare incapacitados por cualquier causa. Los Consejeros que finalicen el plazo de su mandato podrán ser reelegidos por la Asamblea General por sucesivos períodos de la misma duración de forma ilimitada.

3. En caso de cese o de fallecimiento de un Consejero, su sustitución hasta la fecha de renovación de cargos será acordada por la Asamblea General que se convoque al efecto. Si el Consejero cesado o fallecido fuera el Presidente o Vicepresidente, la Asamblea General deberá efectuar su designación.

4. En todo caso será causa de cese la pérdida de la condición de miembro de la Junta de Compensación. Los Consejeros deberán guardar secreto sobre las informaciones de carácter confidencial aún después de cesar en sus funciones.

#### **Art. 32.º Facultades del Consejo Rector.**

1.- Son funciones del Consejo Rector:

- A) La proposición de acuerdos a la Asamblea General
- B) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- C) Administrar la Entidad de acuerdo con las leyes, disposiciones generales y los presentes Estatutos.
- D) La administración económica de la Junta.
- E) La formulación de los encargos de Proyectos y demás trabajos.
- F) La venta de parcelas y constitución de gravámenes, sin perjuicio del acuerdo previo de la Asamblea General.
- G) La representación jurídica de la misma.
- H) La contratación y separación, en su caso, del Gerente y resto del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.
- I) La selección de contratistas y formulación de propuesta a la Asamblea General para la contratación de las obras de urbanización.
- J) La constitución de las garantías para responder de las obligaciones de la Junta, sin perjuicio del previo acuerdo de la Asamblea General.



- K) Tramitar la solicitud de concesión de beneficios y exenciones tributarias establecidas o que se establezcan para las actuaciones por compensación.
- L) Cuantas facultades de gobierno y administración no estén reservadas, expresamente, a la Asamblea General, además de las que ésta le delegue.

#### **Art. 33.º Sesiones.**

1. Las reuniones del Consejo Rector se celebrarán al menos una vez cada cuatro meses, o cuantas veces se estime conveniente para los intereses de la Junta de Compensación mediante convocatoria del Presidente con, al menos, tres días de antelación. La convocatoria deberá notificarse en la forma establecida en el artículo 26 de estos Estatutos al resto de Consejeros de forma que quede debida constancia, acompañando el orden del día.

2. Se entenderá también válidamente convocado el Consejo Rector para tratar cualquier asunto de su competencia siempre que estén presentes la totalidad de sus miembros.

3. El Consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, al menos, la mitad de sus miembros, siempre que estén presentes el presidente y el secretario, o las personas que los sustituyan. No obstante, en segunda convocatoria, quedará válidamente constituido siempre que asistan al menos tres de sus miembros y siempre que asimismo estén presentes el presidente y el secretario o quienes legalmente los sustituyan.

4. Los miembros del Consejo podrán delegar en alguno de los restantes miembros, por escrito y para cada reunión.

5. Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos, reconociéndose calidad de voto dirimente al del presidente en el caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos sin perjuicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

6. El Secretario en el supuesto de que no fuera miembro de la Entidad, carecerá de voto. Si fuera miembro de la Entidad tendrá voto en las sesiones del Consejo rector

#### **Art. 34.º Actas de las sesiones del Consejo Rector.**

1.- De cada sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los asistentes, el orden del día, los puntos principales de las deliberaciones, los acuerdos adoptados con el resultado de las votaciones celebradas y, en su caso, las intervenciones cuyo texto se entregue a la mesa por escrito, así como la fecha y lugar de celebración, siendo sometida a aprobación en la misma reunión, o en la siguiente, a decisión del Presidente.

2.- Las actas figurarán en el libro correspondiente, debidamente diligenciado, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

3.- A requerimiento de los socios interesados o de los órganos urbanísticos, el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente, expedirá certificaciones del contenido del Libro de Actas.

### **Capítulo Tercero**

#### **Del Presidente**

#### **Art. 35.º Nombramiento.**

1. El Presidente, que lo será de la Asamblea y del Consejo Rector, será designado por acuerdo de la Asamblea General entre los miembros de la Junta de Compensación y su nombramiento tendrá una duración de DOS años, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de la Asamblea General, ésta designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

#### **Art. 36.º Funciones.**

A) Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la Asamblea General y del Consejo Rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.

B) Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la Junta de Compensación y de sus órganos de Gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.

C) Autorizar las Actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

D) Llevar la contabilidad y, junto con el Secretario o con el Vicepresidente, firmar la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones bancarias y el libramiento de cheques y transferencias bancarias.

E) Ejercer, por sí o de forma mancomunada con el secretario u otro miembro de la Junta, siempre en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Junta, tales como abrir, seguir y cancelar en nombre de la entidad cuentas corrientes en toda clase de Bancos e Instituciones de crédito o ahorro, disponer de esas cuentas mediante talones, cheques y demás instrumentos de pago, firmar correspondencia, recibos y resguardos, librar, aceptar y descontar efectos mercantiles, protestar por la falta de aceptación o de pago de letras de cambio y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales en la banca y en el tráfico mercantil.

F) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o el Consejo Rector.

### **Capítulo Cuarto**

#### **Del Vicepresidente**

##### **Art. 37.º Nombramiento.**

1. El Vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo periodo que el Presidente.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de la Asamblea General, ésta designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.

##### **Art. 38.º Funciones**

A) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.

B) Sustituir al Presidente en los casos en que éste le delegue.

### **Capítulo Quinto**

#### **Del Secretario-Tesorero**

##### **Art. 39.º Nombramiento.**

1. El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el Presidente. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector designado por su Presidente.

2. El Secretario, en el supuesto de que no fuera miembro de la Entidad, carecerá de voto en las reuniones de los órganos sociales. Si fuera miembro de la Entidad tendrá voto en las sesiones del Consejo rector como en las de la Asamblea General (siendo su voto en esta última proporcional a su correspondiente cuota de participación).

##### **Art. 40.º Funciones.**

Son funciones del Secretario:

- A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- B) Levantar acta de las sesiones, transcribiéndola en el Libro de Actas correspondiente.
- C) Expedir certificaciones, con el Visto Bueno del Presidente.
- D) Llevar un Libro-Registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación y cuantos datos complementarios se estimen procedentes.
- E) Notificar a todos los miembros de la Junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- F) Colaborar con el Presidente en la llevanza de la contabilidad.
- G) Gestionar la convocatoria de las sesiones y practicar las citaciones a los miembros de la Asamblea o del Consejo.
- H) Aquellas otras que le fueren encomendadas por la Asamblea General.

##### **Art. 41.º Medios personales.**

1.- Sin perjuicio del apoyo que pueda recibir de profesionales externos, la Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus miembros, salvo que dicha prestación fuere insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales.

2.- No obstante, podrá efectuarse excepcionalmente la contratación del personal que se considere necesario, que será retribuido de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

**Art. 42.º Gerente.**

1.- Caso de que la Asamblea General acordase la contratación de un Gerente, su cargo quedará sujeto a la siguiente regulación:

2.- Serán sus funciones:

a) Ejecutará los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector, y asistirá a sus sesiones con voz pero sin voto.

b) Efectuará la proposición de acuerdos al Consejo Rector.

c) Realizará la administración económica de la Entidad, desarrollando la gestión conforme a las determinaciones acordadas por la Asamblea General y por el Consejo Rector, a los que, dará cuenta, con la periodicidad que se establezca, de la marcha de la misma; asimismo contabilizará sus resultados.

d) Ejercitará, en todo caso, las competencias correspondientes al tesorero.

e) Ejercitará las funciones de control y fiscalización de los planes y proyectos urbanísticos que se encarguen o formulen por la Entidad, de la contratación de su ejecución y, en su caso, de la propia ejecución; así como la de enlace y coordinación con la Administración Pública.

f) Cualquier otra que le confiera la Asamblea General.

g) Podrá ostentar, además, la representación jurídica de la Entidad si fuera facultado expresamente para ello, por la Asamblea General o por el Presidente de la Entidad.

3.- Su nombramiento, que no podrá recaer en ningún asociado, tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser removido del cargo por acuerdo de la Asamblea General.

**Título V  
Del Régimen Económico**

**Art. 43.º Medios económicos. Ingresos de la Junta de Compensación.**

1. Los medios económicos de la Junta estarán constituidos por las aportaciones de sus miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que, en su caso, reciba, y las rentas y productos de su patrimonio, y cualesquiera otros ingresos legalmente admitidos.

2. En particular serán ingresos de la Junta de Compensación:

A) Las aportaciones de sus miembros.

B) Las cantidades ingresadas, bien en terrenos o en metálico, como cuotas satisfechas por los miembros con carácter ordinario o extraordinario.

C) Las subvenciones, créditos, donaciones, etc., que se obtengan.

D) El producto de las enajenaciones de bienes de la Junta de Compensación.

E) Las rentas y los productos de su patrimonio.

F) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras Entidades y Organismos para la realización de los fines urbanísticos.

3. Las aportaciones de los miembros de la Junta están constituidas:

a) Por la totalidad de los terrenos y derechos afectados por la actuación.

b) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.

c) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la Junta.

**Art. 44.º Cuotas y sus clases.**

1.- Son cuotas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos de la Junta que se recogen en los presupuestos anuales.

2.- Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

**Art. 45.º Cuantía y pago.**

1.- El importe de las cuotas será proporcional a la participación de cada miembro de la Junta.

2. El plazo para realizar los desembolsos será, en todo caso, de un mes desde la notificación o requerimiento de pago por la Junta de Compensación, sin que pueda instarse el procedimiento de apremio, ni el de expropiación, hasta que haya transcurrido dicho plazo, según establece el artículo 181.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Transcurrido el mismo, las cantidades pendiente de pago devengarán un interés de demora igual al interés legal más dos puntos anual, que se percibirá al igual que el recargo al tiempo de abonarse la deuda principal.

4. El miembro de la Junta de Compensación que haya incumplido los plazos fijados para efectuar las aportaciones deberá ingresar las cantidades debidas, los recargos y los intereses devengados en el plazo de quince días a contar del nuevo requerimiento que le sea efectuado por el Consejo Rector o cualquiera de sus miembros en su nombre, actuándose si persistiera el impago en la forma prevista en el artículo siguiente.

5. Transcurrido el plazo del segundo requerimiento de pago efectuado, si algún miembro de la Junta de Compensación incumpliese su obligación de pago de la aportación que le corresponda, del recargo y los intereses devengados, el Consejo Rector podrá optar entre solicitar del Ayuntamiento bajo cuya tutela se actúa la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la citada Corporación el cobro de la deuda por vía de apremio con los intereses y recargos que de acuerdo con dicha vía procedan. A tal efecto se expedirá por el secretario de la Junta, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación.

Las cantidades recibidas por el procedimiento de apremio se entregarán por el Ayuntamiento actuante a la Junta de Compensación.

**Art. 46°. Pago de cuotas por gastos anteriores a la constitución de la Junta.**

De conformidad con lo señalado al respecto en las Bases, 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, se incorporarán, previa su justificación documental, a la contabilidad de la Junta y su importe deducirá a quienes los hubieren soportado de las cuotas que correspondan participación, actualizando la cantidad abonada por cada uno con el interés legal del dinero *de* acuerdo con el índice de precios al consumo.

**Art. 47°. Contabilidad y Balances.**

1.- La Entidad llevará la contabilidad de la Gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

2.- Dichos libros estarán a cargo del Secretario Tesorero de la Entidad o, en su caso, del Gerente que se contrate.

3.- El ejercicio económico se cerrará el 31 de diciembre de cada año, debiendo redactar el Consejo la correspondiente Memoria, Balance de situación y Cuentas de Gastos e Ingresos, con los detalles que juzgue pertinentes para ser sometidos posteriormente a la consideración de la Asamblea General.

**Título V  
Del Régimen Jurídico****Art. 48.º Vigencia de los Estatutos.**

1. Los presentes Estatutos una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras serán vinculantes para la Administración, y los miembros de la Junta de Compensación.

2. Cualquier modificación de los Estatutos que por el Pleno se acuerde, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 11º requerirá la aprobación de la Administración.

**Art. 49.º Ejecutividad y régimen de impugnación de los acuerdos de los Órganos de la Junta.**

1. Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables y no precisen de una autorización ulterior de los órganos urbanísticos, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

2. La interposición de cualesquiera recursos administrativos contra los acuerdos a los que se refiere el apartado anterior no suspenderá su ejecutividad, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso en los plazos y términos en que la suspensión de los actos administrativos viene regulada en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre.

3. Contra los acuerdos del Consejo Rector y de la Asamblea General, que no constituyan simples actos de trámite o estén supeditados a aprobación superior, cabrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Zaragoza en el plazo de un mes contado a partir del siguiente día al de la notificación si el acto fuera expreso o de tres meses desde el transcurso del plazo en que debería haberse dictado resolución.

4. No están legitimados para la impugnación de acuerdos del Consejo Rector o la Asamblea General aquellos miembros de la Junta que hubiesen votado a su favor, por sí o por medio de representante.

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

## **Título VI De la disolución de la Junta de Compensación**

### **Art. 50.º Causas de la disolución.**

1. La Junta de Compensación se disolverá por las siguientes causas:

A) Por orden judicial o prescripción legal.

B) Si algún miembro de la misma deviniere en propietario único.

C) Por cumplimiento del objeto por el cual fue creada.

D) Por resolución de la Administración sustituyendo el Sistema de Compensación por otro de gestión pública en base a alguna de las causas legalmente establecidas.

2.- En los supuestos de los apartados B) y C) precedentes, la disolución se someterá a la aprobación del Ayuntamiento.

### **Art. 51.º Liquidación y destino del patrimonio común.**

1. Acordada válidamente la disolución de la Entidad, el Consejo Rector, con observancia de las instrucciones dictadas por la Asamblea General, procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y con el remanente, si lo hubiere, se procederá tal y como se señala en el apartado siguiente.

2. El patrimonio común si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a sus cuotas de participación en la Junta de Compensación.

3. Disuelta y liquidada la Junta de Compensación, se notificará al Ayuntamiento de Zaragoza y al Registro General de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Diputación General de Aragón a los efectos oportunos.

### **Art. 52.º.- Normativa complementaria.-**

En todo aquello no expresamente contemplado en estos Estatutos, se estará a lo establecido, con carácter supletorio, en el ordenamiento urbanístico vigente y, en su defecto, en la legislación en materia administrativa, de sociedades mercantiles y de asociaciones

#### **Disposición adicional primera**

El proceso de constitución de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA DEL SECTOR SUZ LC/2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA se inició con la escritura pública otorgada por los propietarios que detentan más del 50% de la propiedad del ámbito ante el notario de Zaragoza D. Francisco de Asís Sánchez Ventura y Ferrer el día 3 de julio de 2008 con el número 4216 de su protocolo (incorporando los requerimientos pertinentes de incorporación tardía a los propietarios no comparecientes al primer acto) y culminó por una parte con el acto de aprobación de la constitución de la Junta adoptado por acuerdo del Consejero de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza de 2 de octubre de 2008 (BOP nº 48 de 29 de febrero de 2009) y con el acto de inscripción de la misma en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras por acuerdo de la Muy Ilustre Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 28 de noviembre de 2008.

La posterior entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 23 mayo 2013 (de modificación de la Ley 3/2009, de 17 de julio, de Urbanismo de Aragón) y el ulterior 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 han determinado que habida cuenta que la Junta está constituida e inscrita sea innecesario seguir tramitando el programa de compensación, lo que motiva esta modificación de Bases y Estatutos, fundamentalmente para su adaptación a la nueva normativa y la apertura de un nuevo plazo de un mes para que los no incorporados puedan hacer efectiva su incorporación o bien optar por la expropiación forzosa.

#### **Disposición adicional segunda**

De conformidad con lo señalado en el apartado anterior, puesto en relación con el artículo 155.4 del 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, tras la aprobación de esta modificación de Bases y Estatutos simultánea a la innecesidad de seguir tramitando el programa de compensación se requerirá a los propietarios no adheridos para incorporación a la Junta por última vez, antes de solicitar del Ayuntamiento que proceda a la expropiación de sus fincas.

#### **Disposición final**

Quedan sin efecto los párrafos 2 y 3 del artículo 14, el artículo 16 y todos los preceptos que aluden a la constitución de la Junta en la medida en que ésta debe reputarse constituida tal y como se refleja en la disposición adicional primera.

 **Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente texto refundido se aprueba  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del  
Gobierno de Zaragoza de fecha 7 ABR. 2016

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Luis Jiménez Abad