

**TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE BASES**  
**DE ACTUACION**  
**DE LA JUNTA DE COMPENSACION**  
**“MONTAÑANA” DEL SECTOR MN-1/MN-2**  
**DEL PGOU DE ZARAGOZA**

**NOVIEMBRE 2015**

**BASE PRIMERA.- AMBITO TERRITORIAL Y FINALIDAD.**

1.-El ámbito territorial al que se refieren las presentes Bases son los terrenos incluidos en el Sector de las Areas SUZ MN-1/MN-2 del PGOU de Zaragoza, con convenio urbanístico de planeamiento y gestión para el desarrollo de dichas Area y Plan Parcial aprobados definitivamente, que determina su ordenación pormenorizada con una única unidad de ejecución para su desarrollo por el sistema de actuación de compensación, así como los suelos de Sistemas Generales adscritos al Sector MN-1/MN-2 por su Plan Parcial.

2.- La finalidad de las Bases es reglamentar la participación de los propietarios miembros de la Junta de Compensación "Montañana" de la unidad de ejecución única del Sector de las Areas SUZ MN-1/MN-2 del PGOU de Zaragoza, así como regular la valoración de sus aportaciones, parcelas resultantes, ejecución de la obra urbanizadora y liquidación de los efectos de la Junta, mediante el señalamiento de las normas referentes al reparto de beneficios y cargas entre sus componentes, todo ello a los efectos de la elaboración del Proyecto de Reparcelación, y contemplando al Ayuntamiento de Zaragoza como órgano de fiscalización y titular de los derechos que le correspondan.

**BASE SEGUNDA.- LAS BASES COMO NORMA DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS**

1.- La función de las presentes Bases es la de contener un conjunto de reglas que permitan, mediante la utilización de sus criterios, el cálculo de aportaciones y adjudicaciones, todo ello teniendo en cuenta las normas y los recursos de posible formulación que se contienen en los Estatutos de la Junta de Compensación, como reguladores de la organización y funcionamiento de la misma.

2.- En desarrollo de estas Bases se formulará un Proyecto de Reparcelación, con el contenido que señala el artículo 9 de los Estatutos de la Junta, que servirá de medio de distribución de beneficios y cargas, y de título para la adjudicación de las parcelas resultantes.

**BASE TERCERA.- OBLIGATORIEDAD.**

1.- La aprobación de las Bases por parte del Ayuntamiento, y la actuación por el sistema de Compensación, suponen que los propietarios miembros de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución del Sector del Area SUZ MN/1-MN/2 del PGOU de Zaragoza, y de los suelos de Sistemas Generales adscritos a dicho Sector, conforme se delimita en el Plan Parcial del ámbito, aceptan, como normas de obligada observancia, todas las contenidas en las Bases de Actuación, en los términos en que fueren aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza.

2.- La obligatoriedad de las Bases no impide su modificación, siempre que sea votada en Asamblea General por miembros de la Junta de Compensación que representen, al menos, más del 50 % de las cuotas de participación en la Junta. Dicha modificación habrá de ser tramitada de la misma forma que la aprobación, y deberá también ser aprobada por el Ayuntamiento de Zaragoza en la forma legalmente establecida.

3.- La aplicación e interpretación de estas Bases se verificará en el marco general definido a nivel estatal por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, a partir del cuál esta Junta de Compensación se registrá por lo dispuesto en *el TRLUA D.L. 1/2014*, y Decreto 52/2002 en los artículos no derogados, normas reglamentarias del Estado aplicables como derecho supletorio, así como el Real Decreto 1093/1997, y la doctrina jurisprudencial consolidada que interpreta las citadas normas. También serán de aplicación las disposiciones contenidas en el PGOU de Zaragoza, y en particular en el Capítulo 7.2 referido al Suelo Urbanizable Delimitado, así como el Plan Parcial del Sector MN/1-MN/2 (de forma específica el anexo de compromisos de la Propiedad), y su convenio urbanístico de determinación de las condiciones de partida para el desarrollo urbanístico del Area SUZ MN/1-MN/2 del PGOU de Zaragoza.

#### **BASE CUARTA.- VALORACION DE LAS FINCAS APORTADAS.**

1.-La valoración de las fincas aportadas es uniforme en todas las parcelas incluidas en la unidad de ejecución única del Sector MN/1-MN/2 y suelos de sistemas generales adscritos, y viene determinada exclusivamente por su superficie. En consecuencia, el derecho de los propietarios miembros de Junta será proporcional a la superficie de suelo de sus fincas aportadas, en relación con el la superficie total de las fincas aportadas de la unidad de ejecución del Sector MN/1-MN/2 y los suelos de Sistemas Generales adscritos al mismo. La existencia de derechos reales y cargas sobre las fincas aportadas no alterará la valoración de éstas, ni la cuantía de la adjudicación que corresponda en función de las fincas aportadas.

2.- Las cuotas iniciales derivadas de la superficie de las fincas aportadas se modificarán, una vez se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación, para así ajustarlas al aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes netas que se asignen a los propietarios (con la exclusión del aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Zaragoza), aplicándose las nuevas cuotas para la distribución de los costes de urbanización.

3.- En los supuestos de discrepancia sobre la propiedad de una finca que no conste inscrita en el Registro de la Propiedad, parte de la misma o en el señalamiento de lindes por propietarios de parcelas colindantes, la superficie discutida se considerará como superficie litigiosa, hasta

tanto se resuelva por acuerdo o resolución judicial. El Ayuntamiento asumirá la representación de tales derechos hasta la resolución definitiva de la controversia. El mismo criterio se aplicará a las fincas con inscripción registral en aquellos casos en que la normativa aplicable no permita resolver la discrepancia originada.

**BASE QUINTA.- FINCAS A EXPROPIAR Y SU VALORACION**

1.- De las fincas que se expropian, en su caso, por el Ayuntamiento, a los propietarios afectados que no se incorporen a la Junta de Compensación en el plazo señalado al efecto, será beneficiaria la Junta de Compensación.

2.- Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus propietarios a la Junta, o por el incumplimiento por parte de estos de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística, se valorarán conforme al criterio valorativo para el suelo rural en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008 y Capítulo III del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo R.D 1492/2011

Art. 36 TRLS

**BASE SEXTA.- BIENES AJENOS AL SUELO FUERA DE ORDENACION EXISTENTES SOBRE LAS FINCAS APORTADAS Y SU INDEMNIZACION.**

1.- Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y bienes ajenos al suelo existentes en la unidad de ejecución del Sector MN/1-MM/2 que deban derribarse por resultar incompatibles con la ordenación prevista en el Plan Parcial del Sector, se valorarán, en su caso, con independencia del suelo, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 22.3 y 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, y artículo 18 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo R.D 1492/2011, y su importe será satisfecho al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gasto de urbanización. No resultarán indemnizables las edificaciones, construcciones e instalaciones que no se ajusten a la legalidad urbanística en los términos previstos en el artículo 22.3 del R.D.L 2/2008, así como las que tengan licencia como uso u obra de carácter provisional.

Art. 35.3 y 36 TRLS

2.- El valor de las edificaciones que no puedan conservarse se calculará con independencia del suelo, en función del valor de reposición en función de su vida útil, corregido en atención a la antigüedad y estado de conservación de las mismas, en cumplimiento de lo previsto en el R.D.L 2/2008 y R,D 1492/2011. Resultarán indemnizables las edificaciones que por razones justificadas hayan debido ser derribas por sus propietarios antes de la formulación del Proyecto de Reparcelación, siempre que se acrediten sus condiciones y características, determinándose su valor en el informe técnico que se encargue por la Junta para su incorporación como anexo del Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de que el interesado pueda aportar valoración técnica en la tramitación administrativa reparcelatoria, y en



caso de discrepancia entre ambas valoraciones serán los Servicios Técnicos municipales los que establezcan la valoración.

3.- Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados cuando se encuentren en uno de los siguientes supuestos:

- a) Resultar necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el planeamiento.
- b) Cuando estén situados en superficie que no deba adjudicarse en el Proyecto de Reparcelación íntegramente a su propietario.
- c) Cuando el uso al que se destina la edificación sea incompatible con las condiciones urbanísticas aplicables a la unidad de ejecución, incluso como uso provisional.

4.- Las actividades que deban cesar o trasladarse por ser incompatibles con la nueva ordenación no serán objeto de indemnización cuando su instalación estuviera autorizada a precario o con carácter provisional, ni cuando se trate de inmuebles arrendados con sujeción a plazo o condición que dé derecho a la finalización del arrendamiento y se cumpla dicho plazo o condición. Tampoco darán derecho a indemnización cuando el cierre de las actividades o instalaciones, debiera producirse, independientemente del proceso de gestión urbanística, en cumplimiento de las disposiciones en vigor, o se tratase de una actividad ilegal.

5.- Las indemnizaciones que deban abonarse por causa del derribo de edificaciones e instalaciones existentes en la unidad de ejecución, y que se acredite que se ajustan a la legalidad, serán tasadas en el Proyecto de Reparcelación e imputadas en concepto de gastos de urbanización. Asimismo, las indemnizaciones referidas serán objeto de compensación previamente a la liquidación definitiva con las cantidades adeudadas por el propietario a la Junta, derivadas de las derramas ordinarias o extraordinarias que deba abonar a la misma en concepto de gastos de urbanización, reflejándose dichos gastos como saldo específico en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación.

6.- Las plantaciones o los sembrados preexistentes se tasarán con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa.

#### **BASE SEPTIMA.- EXTINCION O TRANSFORMACION DE DERECHOS Y CARGAS**

1.- Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, serán adjudicatarios en el mismo concepto en el que lo fueron anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

2.- Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo la indemnización correspondiente a cargo del propietario que aportó las fincas gravadas, fijándose el importe de dicha indemnización en el mencionado acuerdo.

3.- 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.

4.- La valoración de las concesiones administrativas y los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y, subsidiariamente según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

5.- Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas (así lo hará constar el Registrador en el asiento respectivo), 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.

#### **BASE OCTAVA.-OTROS DERECHOS QUE SE EXTINGUEN Y SU INDEMNIZACION**

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 de la Unidad de Ejecución única del Sector MN/1-MM/2 del PGOU de Zaragoza y de los suelos de Sistemas Generales adscritos al Sector, y que resulten incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

2.- La valoración derivada de la extinción de los derechos citados, en su caso se efectuará en el propio Proyecto de Reparcelación, conforme a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, en concordancia con el Texto Refundido de la Ley de Suelo R.D.L 2/2008, y se considerarán gastos de urbanización.

3.- No serán objeto de indemnización en concepto de gastos de urbanización, la extinción de los arrendamientos a precario o meramente consentidos, o los que se hayan formalizado con posterioridad a la aprobación inicial del Plan Parcial, y en los que no se haya producido el pago periódico de alquiler, así como de los arrendamientos de edificaciones o instalaciones que no se ajusten a la

35.3 TRLS

legalidad urbanística en los términos previstos en el artículo 22.3 del R.D.L 2/2008, o que cuenten con licencia para usos y obras de carácter provisional. A dichos efectos indemnizatorios los propietarios o quienes invoquen derechos arrendaticios deberán justificar su existencia en forma, y acreditar el pago de las rentas de alquiler con la presentación de las facturas y de las declaraciones fiscales correspondientes, y en el caso que no se aportara dicho documentación se considerará un arrendamiento no indemnizable como gasto de urbanización del Sector

4.- La valoración a efectos indemnizatorios de los derechos reales y cargas sobre inmuebles se efectuará con arreglo a las disposiciones expropiatorias y urbanísticas que determinen su justiprecio, y subsidiariamente según las normas reguladoras de la figura jurídica del Derecho Administrativo o Civil, y en su defecto por las normas tributarias determinadas en el impuesto de sucesiones, transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, que pudieran resultar de aplicación según la naturaleza del derecho o la carga de que se trate.

5.- No procederá indemnización cuando no exista perjuicio, bien porque la propia ejecución de la ordenación da solución a las funciones que desempeñaba el derecho extinguido, o porque dicho derecho no resulte necesario a consecuencia de la nueva ordenación sin que se origine una depreciación del predio dominante. No existirá perjuicio en el arrendamiento que pueda dar cumplimiento al plazo acordado y no exista derecho de prórroga forzosa, o bien porque la inexistencia del perjuicio se deba a cualquier otro motivo.

**BASE NOVENA.-INCORPORACION DE EMPRESAS URBANIZADORAS:  
CRITERIOS DE VALORACIÓN**

1.-En el supuesto de que se incorpore a la Junta una empresa urbanizadora, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el coste presupuestado en el Proyecto de Urbanización de los capítulos o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la Junta en el momento de la incorporación, reflejándose si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios al alza o a la baja o estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Asamblea General.

2.-Para la adjudicación de terrenos, la Asamblea General aprobará el convenio con la empresa urbanizadora entre los miembros de Junta que hayan optado por el pago de las obras de urbanización con la entrega de parte del aprovechamiento lucrativo de las parcelas resultantes adjudicadas en la reparcelación, en el cual se determinará las garantías y contrapartidas a la aportación de la empresa, bien mediante 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 le entregarán, o bien, por remisión a precios de

mercado, a la decisión adoptada por técnicos imparciales, o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

3.- La participación de la empresa urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de los disconformes con dicha participación que actúen en la forma señalada en el artículo 13 de los Estatutos.

#### **BASE DECIMA: CONTRATACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.**

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse en todo o en parte por empresas urbanizadoras incorporadas a la Junta mediante entrega de aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes de los miembros de Junta que opten por esta forma de pago de las obras de urbanización, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

2. Para el supuesto que no se incorporen empresas urbanizadora a la Junta mediante al abono de las obras de urbanización con aprovechamiento, se efectuarán por la empresa contratista que acuerde la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector, mediante el proceso de selección realizado de conformidad con la normativa de contratos públicos aplicable, recogiéndose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas típicas, las circunstancias siguientes:

a) El compromiso de la empresa contratista de ajustarse, en el plazo y modo de ejecución, a los Proyectos de Urbanización, y de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante y del Consejo Rector de la Junta respecto de las obras.

b) Los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento, así como las indemnizaciones a satisfacer por el contratista a consecuencia de dicha resolución, por la inobservancia de las características técnicas establecidas en el Proyecto o por incumplimiento de los plazos de ejecución.

c) Modo y plazos de pago por la Junta de cantidades a cuenta de la obra realizada mediante certificaciones de obra, que en todo caso se entenderán a buena cuenta.

d) La retención que pueda efectuar la Junta de cada pago parcial, como garantía de la ejecución de las obras, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido las obras, o sean sustituidas, en su caso, por aval bancario suficiente hasta que finalice el plazo de garantía.

e) Controles de calidad de los materiales empleados en la obra.



**BASE DECIMOPRIMERA.- COSTES DE URBANIZACION Y FASES DE EJECUCION**

1.- Los costes de urbanización se afrontarán en proporción al aprovechamiento urbanístico que se asigne a cada uno de los propietarios, de acuerdo con la asignación que se determine al respecto en el Proyecto de Reparcelación, que determinará la cuota de participación definitiva en la Junta de Compensación de cada uno de sus miembros.

2.- Además de los costes previstos en las Bases Quinta, Sexta y Octava, se considerarán costes de urbanización con cargo al sistema:

a) Los gastos originados por la elaboración y tramitación del convenio urbanístico de condiciones básicas de desarrollo del Area SUZ MN/1-MN/2, Plan Parcial, iniciativa de compensación con Bases de Actuación y Estatutos para constitución de la Junta de Compensación, del Proyecto de Reparcelación y Estudios de Detalle *vinculados al mismo*, del Proyecto de Urbanización, de los honorarios de dirección de obra y control de calidad; y cualesquiera otros que resulten inherentes al desarrollo del planeamiento y gestión urbanística del Area SUZ MN/1-MN/2 correspondientes a estudios técnicos (geotécnicos, ambientales, de riesgos, de tráfico y movilidad, de impacto económico en Hacienda Pública, de ruidos, topográficos, valorativos, etc..., y gastos de gestión de tramitación (notariales, registrales, tasas, asesoría jurídica y contable, etc...)

b) Los derivados de las obras de urbanización de los espacios públicos previstos en el Plan Parcial del Area SUZ MN/1-MN/2 del PGOU de Zaragoza

3.- Al haberse determinado en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial la ejecución en varias fases sucesivas de las obras de urbanización del Área SUZ MN/1-MN/2, el importe de las derramas necesarias para hacer frente al abono de obras de urbanización de cada fase se equidistribuirá entre los propietarios de parcelas de resultado con aprovechamiento lucrativo incluidas en el ámbito físico de cada fase, considerando como cuota específica para el reparto de dicha derrama, el aprovechamiento de cada uno en el subámbito de cada fase respecto al aprovechamiento urbanístico total resultante en dicha fase, y tendrán la consideración de cantidades entregadas a cuenta pendientes de la liquidación definitiva de la totalidad de los gastos en la Junta de Compensación. Estos gastos de urbanización de cada fase, junto con los restantes costes de urbanización generales del Area SUZ MN/1-MN/2 (actuaciones en sistema viario exterior, conexión y refuerzo de sistemas generales, ampliación y refuerzo de redes de servicios en el exterior del ámbito, etc., cuya ejecución en el tiempo deberá establecerse en el proyecto de urbanización y ser aceptada por el

Ayuntamiento), serán objeto de equidistribución entre todos los miembros de la Junta de Compensación en función de su cuota de participación y el aprovechamiento asignado a cada uno, de modo que en cualquier caso cada propietario antes de la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva de la Junta, haya abonado en concepto de gastos de urbanización la cantidad correspondiente al aprovechamiento que le fue asignado en el proyecto de reparcelación del sector.

**BASE DECIMOSEGUNDA.- PLAZOS Y FORMA DE PAGO DE CUOTAS.**

1.- Las cuotas ordinarias y extraordinarias, y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde que se requieran por el Presidente, o por aquél en quien delegue, mediante ingreso en la cuenta bancaria de la Junta. La Junta 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 recogidos en el mismo, en proporción a su cuota de participación, con la anticipación que se acuerde, y sin perjuicio de las derramas extraordinarias que pudieran acordarse al margen de la previsión presupuestaria.

2.- Transcurrido este plazo entrarán en juego los efectos que establece el artículo 41.2 de los Estatutos.

3.- El pago de las cuotas se hará como regla general en dinero, pero en el caso de que se llegaran a acuerdos con la entidad contratista urbanizadora, los miembros de Junta podrán optar por su abono con aprovechamiento de las parcelas resultantes que se le adjudique, que deberán comunicarse a la Asamblea General de la Junta previo acuerdo con el obligado que elija dicha opción.

**BASE DECIMOTERCERA.- ENAJENACION DE TERRENOS POR LA JUNTA.**

1.- La Junta podrá reservarse parcelas en el Proyecto de Reparcelación para enajenarlas directamente, con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, en su condición de titular fiduciaria. Igualmente podrá constituir gravámenes reales sobre las parcelas que reserve. La Junta de Compensación podrá enajenar las parcelas que se reserve, previo acuerdo de la Asamblea General acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio mínimo, al igual que para constituir gravámenes reales sobre ellos.

2.- Sin perjuicio de la actuación como titular fiduciaria antedicha, la Junta podrá enajenar, previo acuerdo de Asamblea en tal sentido de más del 50% de las cuotas de participación, con iguales condiciones, cuantos terrenos haya adquirido en uso de sus atribuciones.

3.- En la escritura de compraventa será necesario hacer constar expresamente las obligaciones que asume el adquirente respecto a los gastos de urbanización, que quedará 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.

4.- 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 parcela con el total de las resultantes.

#### **BASE DECIMOCUARTA.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE COMPENSACION.**

1.- La Junta de Compensación será directamente responsable, frente al Ayuntamiento de Zaragoza, de la urbanización completa prevista en el Plan Parcial del Area SUZ MN/1-MN/2 del PGOU de Zaragoza, 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 en el art. 158 del TRLUA D.L. 1/2014. ✓

2.- 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 hubiera 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 sido causantes directos de la posible infracción o hubieran tenido intervención en la misma.

3.- La Junta de Compensación será responsable ante cada uno de sus miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir por la actuación de aquella. Asimismo, la responsabilidad legal de cada uno de los miembros de la Junta respecto de las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación, se limitará a su cuota de participación en la misma.

#### **BASE DECIMOQUINTA.- AFECCION REAL DE LOS TERRENOS.**

1.- De conformidad con lo previsto en la normativa urbanística, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancia de la Junta de Compensación.

2.- Las parcelas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, y en su día en virtud del Proyecto de Reparcelación al saldo de la cuenta provisional de dichos costes. Dicha afección se cancelará mediante certificación de la Junta de Compensación, una vez pagados totalmente



los costes y recibidas las obras de urbanización 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.

#### **BASE DECIMOSEXTA.- VALORACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES**

Las parcelas resultantes se valorarán en función del aprovechamiento objetivo asignado a cada una de ellas, una vez aplicados a la superficie edificable los coeficientes de ponderación de uso y tipología que se establecen en el Plan Parcial del Area SUZ MN/1-MN-2, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 142 b) *del TRLUA D.L. 1/2014*.

#### **BASE DECIMOSEPTIMA.- CUANTIA Y FORMA DE ADJUDICACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES.**

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 de acuerdo con lo señalado en las Bases Cuarta y Decimosexta, atendidas las previsiones que se efectúan a continuación.

2.- A efectos de equidistribución del aprovechamiento correspondiente a los propietarios miembros de la Junta de la edificabilidad de Vivienda Libre colectiva y unifamiliar y de VPA colectiva de Precio General, se seguirá el criterio de intentar repartir proporcionalmente entre todos ellos la totalidad de los usos y tipologías en proporción a sus derechos, siempre que permita la adjudicación de parcelas resultantes sin generar proindivisos. Se procurará que únicamente se adjudiquen aprovechamiento en proindiviso cuando así lo soliciten propietarios miembros de la Junta por acuerdos entre los mismos, o para resolver la adjudicación a aquellos propietarios con derechos de aprovechamiento que no permitan la adjudicación de parcelas independientes.

3.- Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios de suelo del Sector MN/1-MN/2 y de los suelos de Sistemas Generales que se adscriben al Sector.

4.- No podrán adjudicarse como parcelas independientes que incumplan las condiciones de las parcelas definidas para cada tipología de uso en los artículos 2.2.1.5, 2.2.2.4, 2.3.2.1, 2.3.3.1 y 2.3.4.1 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Area SUZ MN/1-MN/2, o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento. Todo ello, sin perjuicio de que con cumplimiento de dicha previsión, pueda dividirse en el Proyecto de Reparcelación en varias parcelas resultantes las parcelas definidas en el Plan Parcial, en las condiciones previstas en sus Normas Urbanísticas.

5.- Cuando no resulte posible la atribución de finca independiente a un determinado propietario o propietarios por la escasa cuantía de los



derechos de algún propietario del ámbito, tal adjudicación se efectuará en proindiviso, expresándose en el título la cuota correspondiente a cada copropietario. Los mismos criterios se aplicarán en cuanto a los excesos cuando, por exigencias de la reparcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes.

6.- La aportación de fincas en situación de indivisión no determinará la adjudicación de fincas resultantes en igual situación, de manera que el Proyecto de Reparcelación podrá adjudicar fincas independientes a cada cotitular siempre que lo permitan las exigencias de la ordenación y parcelación resultantes, y se solicite por los afectados.

7.- Cuando se reduzcan las parcelas resultantes adjudicables por habérselas reservado la Junta para su enajenación o por su asignación a una empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se reducirá en la proporción que represente el valor de tales parcelas resultantes respecto a la totalidad de las parcelas resultantes adjudicables a los mismos.

8.- El cumplimiento de la obligación de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento de Zaragoza en parcelas de VPA se materializará conforme a lo previsto en el Plan Parcial del Area SUZ MN/1-MN/2.

9.- Para el supuesto de la adjudicación de parcelas edificadas se estará a lo dispuesto en el artículo 143 del vigente *TRLUA D.L. 1/2014*. ✓

#### **BASE DECIMOCTAVA.- MOMENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACION.**

1.- La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, hecha por el órgano administrativo actuante, y una vez expedida certificación administrativa tras su firmeza administrativa, en la que se hagan constar las circunstancias relativas a las personas, derechos y fincas a las que afecta el acuerdo de aprobación, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con los art. 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997, y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente, en los términos que establece la legislación vigente.

2.- En la formulación del Proyecto de Reparcelación se tendrán en cuenta las previsiones contenidas en el Plan Parcial del Area SUZ MN/1-MN/2, y en lo posible, las solicitudes de los miembros de la Junta, así como que las resultantes adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las fincas aportadas por los propietarios sin que ello genere un mayor número de adjudicaciones en régimen de proindiviso. Los espacios libres privados se adjudicarán de forma privativa o mancomunada con las respectivas parcelas resultantes en que se dividan las parcelas iniciales previstas en el Plan Parcial, conforme el criterio al respecto que determine el proyecto de reparcelación y la documentación que resulte necesaria para su formulación. ✓

### **BASE DECIMONOVENA.- SUPUESTOS DE COMPENSACION EN METALICO**

1.- Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Junta y la cuota de adjudicación de aprovechamiento en parcelas resultantes, el defecto o el exceso de aprovechamiento se podrá compensar en metálico, siempre que la diferencia no sea superior al 15% del aprovechamiento de la parcela mínima edificable. También podrá optar la Junta por la sustitución económica del aprovechamiento cuando la cuantía total del derecho de los propietarios no alcanzase el 15% del aprovechamiento de la parcela mínima edificable.

ad. 40.2 TRLS  
2.- Las compensaciones económicas sustitutivas y complementarias por diferencias de adjudicación, se valorarán de conformidad con el criterio previsto en el artículo 27.2 del R.D.L 2/2008. El estudio técnico valorativo a los efectos de la compensación en metálico, se incluirán en el Proyecto de Reparcelación, junto con las concretas adjudicaciones en metálico que se produzcan.

4.- A los efectos anteriores, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, por enajenación directa de ellos por la Junta o por su atribución a una empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la Junta se transformará parcialmente en derecho a una compensación en dinero, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación "in natura", determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total.

### **BASE VIGESIMA.- DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS**

1.- Formará parte del Proyecto de Reparcelación una cuenta de liquidación provisional con una previsión de los costes previstos inherentes a la equidistribución y ejecución urbanística de la unidad de ejecución del Sector MN/1-MN/2, en concepto de gastos de urbanización, indemnizaciones y diferencias de adjudicación.

2.- Las derramas se cuantificarán considerando el aprovechamiento objetivo asignado a cada uno de los miembros de la Junta en el Proyecto de Reparcelación, en función del aprovechamiento urbanístico objetivo total del Area SUZ MN/1-MN/2 asignado a los propietarios (excluido el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento que no participa en costes de urbanización). Hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, las cuotas iniciales se calcularán en función de la superficie de suelo aportada.

3.- La proporcionalidad no se altera por la existencia de enajenaciones o de expropiaciones de las que sea beneficiaria la Junta, o por la incorporación de empresas urbanizadoras que participarán conforme a lo previsto en la Base Novena, y salvo excepción que la misma recoge en su último apartado, ya que las cuotas finales guardarán directa relación con el aprovechamiento respectivamente adjudicado.

4.- La señalada proporción no queda tampoco alterada por el hecho de haberse satisfecho alguna cuota con apremio o recargo de mora , ya que dicha cantidad queda exclusivamente a beneficio de la Junta.

5.- Los costes previos a la constitución de la Junta inherentes al desarrollo urbanístico del Area SUZ MN/1-MN/2, serán deducidos a quienes los soportaron del importe de las cuotas que se les giren, pudiendo actualizarse la cantidad abonada por cada uno con el *IPC anual*.

#### **BASE VIGESIMOPRIMERA.- MOMENTO DE EDIFICACION DE LOS TERRENOS**

1.- En el caso de que convenga a los intereses generales de la Junta simultanear las obras de urbanización y las de edificación de algún terreno por cuenta de la misma, y aunque ello no esté previsto en los Estatutos, podrá acordarse así en Asamblea General con el voto favorable de la mayoría absoluta de cuotas, y el comienzo de la edificación será posible antes de concluida la urbanización, en los términos establecidos en la normativa urbanística vigente.

2.- Los mismos preceptos son de aplicación a los terrenos adjudicados a cada propietario, que podrán, siempre que hayan sido aprobados definitivamente el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, y previa obtención de la correspondiente licencia de obras municipal o de las autorizaciones administrativas que resulten preceptivas, así como de comunicación al Consejo Rector de la Junta (con traslado del Proyecto de Edificación visado), simultanear las obras de edificación con las de urbanización, y se garantice la reparación de posibles defectos que se pudieran producir en la obra urbanizadora.

3.- Incluso a los efectos de simultanear las obras de edificación y una fase de obras de urbanización podrá acordarse por acuerdo de la Junta la constitución de la garantía legalmente procedente a favor del Ayuntamiento, en el caso que la Corporación no admitiera individualizar dicha garantía en los miembros de Junta interesados, sobre el importe del saldo de gastos de urbanización asignado a cada parcela resultante.

4.- Visto el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, que establece varias fases para la ejecución de la total urbanización y edificación en el Area SUZ MN/1-MN/2 y que condiciona la posibilidad de iniciar una fase a que esté rematada la urbanización de la anterior e iniciadas las obras de construcción de un porcentaje de las viviendas incluidas en la misma, la Asamblea de la Junta de Compensación con el voto favorable de la mayoría absoluta de las cuotas, decidirá los criterios y garantías que deberán recogerse en el proyecto de reparcelación para dar cumplimiento a dicho acuerdo.



**BASE VIGESIMOSEGUNDA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES POR EL MIEMBRO DE LA JUNTA DE COMPENSACION**

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 41 de los Estatutos, en caso de incumplimiento de sus obligaciones económicas por los miembros de la Junta, se podrá optar por el Consejo Rector, con la aprobación del Ayuntamiento, por instar la ejecución en vía administrativa de apremio de la derrama impagada hasta lograr su abono, o por la expropiación forzosa, resultando beneficiaria la Junta de Compensación salvo acuerdo con el Ayuntamiento de Zaragoza, si en anterior ocasión ya se hubiera sido preciso acudir a una vía ejecutiva administrativa para el cobro de una derrama.

2.- Conforme a las condiciones previstas en el artículo 158 *del* vigente *TRLUA D.L. 1/2014*, también podrá instarse la expropiación por incumplimiento grave por alguno de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas establecidas en la normativa urbanística aplicable.

**BASE VIGESIMOTERCERA.- RECEPCION Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION HASTA SU ENTREGA AL AYUNTAMIENTO**

El procedimiento de recepción y plazo de garantía de las obras de urbanización serán los establecidos en la normativa de contratación del sector. A partir de la recepción municipal de las obras de urbanización conforme a las fases que se determinan, la conservación de las mismas corresponderá al Ayuntamiento, respondiendo la Junta de Compensación en el plazo de garantía exclusivamente de los eventuales defectos de ejecución de la obra.

**BASE VIGESIMOCUARTA.- TRANSMISION AL AYUNTAMIENTO DE TERRENOS Y SERVICIOS.**

1.- Las parcelas resultantes que, conforme a lo previsto por el Plan Parcial del Area SUZ MN/1-MN/2, deban ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, al igual que las correspondientes a los distintos propietarios, serán transmitidas directamente a los mismos con la firmeza administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. No obstante lo anterior, visto el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial que establece la obligación de ejecutar en varias fases las obras de urbanización y obliga al escalonamiento en el tiempo de la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios, la ocupación y toma de posesión de las parcelas se producirá en el momento de la firma del acta de replanteo de la fase de las obras de urbanización en que físicamente queden incluidas, sin perjuicio de su eventual ocupación para posibilitar una correcta ejecución de las obras de urbanización.

2.- La cesión de las obras de urbanización y de las instalaciones cuya ejecución estuviere prevista, se producirá en favor del Ayuntamiento de



Zaragoza tras su recepción por la Corporación, en acta que en su caso se suscribirá con la Junta de Compensación. Conforme al artículo 123.6 del vigente *TRLUA D.L. 1/2014*, se entenderán recibidas las obras de urbanización una vez correctamente finalizadas de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado y puestas a disposición de la Administración, cuando hayan transcurrido tres meses desde la presentación de la correspondiente acta de comprobación de las obras y la documentación necesaria para su conservación a la Administración, sin que ésta se haya pronunciado al respecto.

**BASE VIGESIMOQUINTA.- CONVENIOS URBANISTICOS**

La Junta de Compensación podrá suscribir con el Ayuntamiento los convenios urbanísticos que resulten convenientes, siempre que tengan por objeto facilitar la ejecución del planeamiento en el ámbito de referencia.

**DISPOSICION ADICIONAL UNICA.-**

Las presentes Bases de Actuación se presentarán junto con los Estatutos de la Junta de Compensación con la iniciativa para el desarrollo por el sistema de compensación de la unidad de ejecución del Sector MN/1-MN/2, conforme a lo previsto en el artículo 153 del vigente *TRLUA D.L. 1/2014*.

Una vez aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento las presentes Bases de Actuación y los Estatutos por los que se regulará la Junta de Compensación Montañana del Sector MN/1-MN/2 del PGOU de Zaragoza, se procederá a la constitución formal de la Junta de Compensación de dicha unidad de ejecución en los plazos legalmente previstos, y a instar a efectos de publicidad la inscripción de la citada Junta, posteriormente, en el Registro de Entidades Colaboradoras Urbanísticas de la Diputación General de Aragón.

Noviembre del 2015.



Fdo.:D. Santiago Blasco Martín  
"Espacia Avante, S.L"



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo del  
Gobierno de Zaragoza de fecha 8 ABR, 2016.  
EL SECRETARIO GENERAL



Luis Jiménez Abad