

TEXTO REFUNDIDO PROYECTO DE
ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
“MONTAÑANA” DEL SECTOR MN-1/MN-2 DEL
PGOU DE ZARAGOZA.

NOVIEMBRE 2015

INDICE

Título I. - DENOMINACION, CARACTERISTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACION	Pag. 2
Título II.- MIEMBROS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA	Pag. 7
Título III. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA	Pag. 12
Título IV.- ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION	Pag. 15
Título V.- APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS	Pag. 25
Título VI.- RECURSOS, DISOLUCION Y LIQUIDACION	Pag. 27
DISPOSICION FINAL	Pag. 28

TITULO I

DENOMINACION, CARACTERISTICAS Y NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMPENSACION

Art. 1º.- DENOMINACION Y PERSONALIDAD JURIDICA

1.- Para la ejecución del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución única del Area SUZ MN/1 y MN/2 del PGOU de Zaragoza, por el sistema de Compensación, se articula la que se denomina Junta de Compensación "Montañana" del Sector MN/1-MN/2 PGOU de Zaragoza.

2.- La Junta de Compensación se regirá por lo dispuesto en los presentes estatutos y en sus bases de actuación; en la legislación urbanística vigente aplicable (actualmente *TRLUA D.L. 1/2014*, Real Decreto Legislativo 2/2008 y Decreto 1492/2011, y normas reglamentarias del Estado aplicables como Derecho supletorio)). 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, así como las previsiones para ejecución del planeamiento contenidas en el Plan Parcial del Area SUZ MN/1 y MN/2 aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Zaragoza celebrada con fecha 31 de enero de 2014

3.- La Junta de Compensación tiene personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, y en su condición legal de entidad urbanística colaboradora, tiene naturaleza jurídico-administrativa

4.- La Junta de Compensación en el cumplimiento de sus fines podrá adquirir, gravar, reivindicar, permutar o enajenar toda clase de bienes, celebrar contratos, ejecutar obras, obligarse, interponer y comparecer en los recursos que resulten precisos y ejecutar cualesquier acciones previstas en las leyes.

5.- 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. No obstante, dichos bienes quedarán afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, a cuyo fin la Junta actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de las mismas, y sin más limitaciones que las previstas en los presentes estatutos y en las bases de actuación.

Art. 2º.- **DOMICILIO**

- 1.- Se establece el domicilio de la Junta de Compensación en
- 2.- Este domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta a los miembros de la Junta, Ayuntamiento de Zaragoza y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 3º.- **OBJETO**

El objeto de la Junta de Compensación es la gestión y ejecución de la urbanización mediante el sistema de compensación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución única del Sector MN/1-MN/2 del PGOU de Zaragoza, con los suelos de sistemas generales adscritos al Sector, conforme a la ordenación y condiciones de desarrollo previstas en el Plan Parcial de dicho Sector en el Barrio de Montañana.

Art. 4º.- **FINES**

Los fines a modo indicativo de la Entidad, para la consecución del objeto propuesto, sin perjuicio de los determinados en la normativa urbanística, los siguientes:

- A) La formulación del Proyecto de Reparcelación al Ayuntamiento e impulso de su tramitación administrativa, así como del Proyecto de Urbanización si no se formula previamente con la iniciativa de compensación, y demás instrumentos que sean necesarios para la ejecución del planeamiento del Sector.
- B) La ejecución de las obras de urbanización del Área, hasta su recepción por el Ayuntamiento de Zaragoza, de conformidad con el Proyecto de Urbanización que se apruebe definitivamente por el Ayuntamiento.
- C) Su actuación, a todos los efectos, como Entidad Urbanística Colaboradora.
- D) Instar al Ayuntamiento de Zaragoza la tramitación administrativa de los expedientes expropiatorios que procedan, en su condición legal de beneficiaria, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 158.3 *del TRLUA D.L. 1/2014*, en los supuestos de no incorporación a la Junta de propietarios de fincas incluidas en la unidad de ejecución, ó de incumplimiento de sus obligaciones por miembros de la Junta, así como en las situaciones que así se contemple en las Bases de

Actuación de la Junta y en la normativa urbanística. Los terrenos expropiados serán adjudicados proporcionalmente entre los miembros de la Junta en el Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de los acuerdos privados que al respecto puedan adoptar entre los mismos, y salvo que la asamblea general acuerde mantener la propiedad de la Junta a los efectos que estime conveniente.

E) La entrega al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

F) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, así como en el Registro Mercantil, si se emitieran obligaciones o se estimara conveniente.

G) Gestionar el cobro de las derramas con los miembros de la Junta para pagar de los costes de urbanización, indemnizaciones y demás gastos que se aprueben conforme a estos Estatutos, y en su caso, solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los miembros de la Junta, o proceder a reclamación judicial civil correspondiente.

H) La incorporación de los terrenos de la unidad de ejecución a la Junta, que no presupone la transmisión de propiedad, sino la facultad de disposición con carácter fiduciario, quedando afectos los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. Dicha titularidad fiduciaria conlleva poder ocupar las fincas de los propietarios miembros para la realización de las obras de urbanización.

I) La formalización de operaciones de crédito para la ejecución de las obras urbanización, con la garantía de los terrenos de los miembros de Junta o lo que específicamente puedan asignarse a la Junta de Compensación, para lo que, si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en el artículo 154 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, sin que en ningún caso pueda recaer ninguna carga de naturaleza real sobre los terrenos de quienes ofrecieren el pago por sus propios medios.

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

K) El ejercicio del derecho a exigir de las Empresas concesionarias que prestaren los servicios (salvo en la parte que, según su reglamentación, deban contribuir los usuarios), el reintegro de los gastos de instalación de las redes de los servicios de urbanización.

L) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos en la normativa urbanística y cualquier otro que sea procedente.

- M) La adjudicación de las parcelas resultantes en el Proyecto de Reparcelación a quién corresponda entre los miembros de Junta, pudiendo reservarse la Junta de Compensación las parcelas que estime procedente para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización
- N) Contratar los servicios profesionales necesarios para la realización de los fines citados.
- Ñ) La formalización de los convenios urbanísticos que pudieran resultar convenientes.
- O) Concertar y prestar garantías o avales ante las administraciones intervinientes.
- P) En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, con base en la legislación vigente.

Art. 5º.- ORGANO BAJO CUYO CONTROL ACTUA

1. La Junta de Compensación actuará bajo control del Ayuntamiento de Zaragoza.
2. En ejercicio de la función de control y fiscalización le corresponde al Ayuntamiento:
 - A) Tramitación administrativa cumplimentándose los trámites de audiencia e información pública de la iniciativa de compensación con Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, así como de Proyecto de Reparcelación, Estudios de Detalle en su caso, y Proyecto de Urbanización, hasta su aprobación definitiva (también de sus eventuales modificaciones)
 - B) Designación de representante en la Junta de Compensación
 - C) Dar conformidad a la documentación aportada de constitución de la Junta de Compensación, y en su caso, remisión al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.
 - D) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones, cuando estos Estatutos, las Bases o la normativa aplicable prevean la expropiación en caso de incumplimiento.
 - E) Utilización de ejecución administrativa por la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por cualquiera de los miembros de la Junta.
 - F) Resolución de los Recursos de Alzada contra Acuerdos de la Junta.
 - G) Cuantas otras atribuciones resulten de la legislación urbanística y local.

Art. 6º.- AMBITO DE ACTUACION

El ámbito territorial de la Junta está integrado por todos los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector MN/1-MN/2 del PGOU de Zaragoza, así como los suelos destinados a Sistemas Generales adscritos al mismo, conforme a la delimitación establecida en el Plan Parcial de dicho Sector, que establece una única Unidad de Ejecución para todo el Sector MN/1-MN/2, con una superficie total estimada en el Plan Parcial de 291.751 m² (incluyendo la superficie de suelos de Sistemas Generales adscritos), sin perjuicio de la medición de detalle de la reparcelación.

Art. 7º.- DURACION

La Junta de Compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde la fecha de su constitución en escritura pública, y durará indefinidamente hasta que sea cumplido totalmente su objeto, salvo que se produzca la disolución anticipada en los términos señalados en el artículo 45 de estos Estatutos. *Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente de la Junta y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos a su comunicación mediante declaración responsable y copia de la escritura pública a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, y al transcurso del plazo de un mes desde la entrada en el Órgano competente sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada.*

Art. 8º.- ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACION

- 1.- Los presentes estatutos son las reglas de organización y funcionamiento de la Junta de Compensación. Las bases de actuación que se acompañan son las reglas de valoración de fincas, bienes y derechos, las reglas de adjudicación de parcelas resultantes, y las de ejecución y liquidación de los efectos de la actuación de la Junta.
- 2.- El Ayuntamiento someterá ambos documentos a la tramitación administrativa prevista en la legislación vigente.
- 3.- La modificación de los Estatutos y las Bases requiere acuerdo en Asamblea General, votado favorablemente por miembros que representen, al menos, más del 50% de las cuotas de propiedad del ámbito representada en la Junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento; salvo la variación del domicilio que se realizará conforme a lo establecido en el artículo 2º.

Art. 9º.- **PROYECTO DE REPARCELACION**

En ejecución de las condiciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial del Sector MN/1-MN/2 para la totalidad del suelo de su Unidad de Ejecución única, y en desarrollo de los criterios resultantes de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se formulará el Proyecto de Reparcelación, previa solicitud al Registro de la Propiedad del certificado de titularidad y cargas, así como la afección en nota marginal al proceso reparcelatorio de las fincas incluidas en el ámbito. En el Proyecto de Reparcelación se reflejarán las fincas aportadas y resultantes, con sus adjudicatarios, los terrenos a ceder al Ayuntamiento, una cuenta de liquidación provisional, las indemnizaciones de bienes y derechos que en su caso procedan, y el importe de las compensaciones en metálico por diferencias de adjudicación, si éstas fueran procedentes. Aprobado definitivamente el Proyecto por el Ayuntamiento de Zaragoza, servirá de título para la adjudicación e inscripción de las parcelas resultantes en el Registro de la Propiedad correspondiente, mediante la expedición por el Ayuntamiento de la correspondiente certificación administrativa.

TITULO II

MIEMBROS Y CONSTITUCION DE LA JUNTA

Art. 10º.- **REQUISITOS PARA INCORPORARSE A LA JUNTA**

1.- La Junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de terrenos del Sector MN/1-MN/2 y de los suelos de Sistemas Generales adscritos al mismo, sean promotoras o adheridas a la misma.

2.- En su caso, los propietarios no promotores de la Junta deberán decidir, a requerimiento del Ayuntamiento de Zaragoza tras la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, si participan o no en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación en constitución, asumiendo dichos Estatutos y Bases de Actuación así como los costes de urbanización y gestión, según lo previsto en el artículo 154.2 del vigente *TRLUA D.L. 1/2014*. La incorporación se solicitará por escrito a través del Registro del Ayuntamiento, adjuntando su título, y la documentación registral y

catastral justificativa de dicha propiedad, y podrá hacerse constar su preferencia por abonar los costes de las obras de urbanización con el aprovechamiento urbanístico que se les asigne en el Proyecto de Reparcelación, o por el pago en metálico de las cantidades que le sean giradas por tal concepto.

3.- Los propietarios que hagan constar su voluntad de incorporarse a la Junta, así como su preferencia por abonar las obras de urbanización con parte del aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes que les adjudique el Proyecto de Reparcelación, podrán hacer efectiva dicha opción si la entidad contratista de dichas obras acepta el pago de las mismas total o parcialmente con aprovechamiento urbanístico, y se incorpora como empresa urbanizadora a la Junta. Si la empresa contratista no acepta el pago con aprovechamiento de las obras de urbanización se deberá abonar en dinero las derramas correspondientes por todos los miembros de Junta, sin perjuicio de los acuerdos particulares a los que se pueda llegar entre los mismos.

Art. 11º.- **CONSTITUCION DE LA JUNTA DE COMPENSACION**

1.- Los promotores y adheridos constituirán la Junta en el plazo máximo de tres meses desde la notificación a la totalidad de los interesados del acuerdo de aprobación definitiva de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

2.- Los promotores convocarán para el otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación a todos los propietarios de la unidad de ejecución que no hayan hecho constar previamente su decisión de no adherirse a la Junta, mediante carta certificada o por cualquier otro medio en el que quede constancia de su recepción, al menos diez días antes de la fecha prevista, en los domicilios que consten en el expediente administrativo de la iniciativa del sistema de compensación y señalando en ella día y hora, y que se trata de la Asamblea constituyente de la Junta. En el supuesto de existir propietarios en domicilio ignorado, la notificación se efectuará en la forma establecida en el artículo 59.4 de la Ley 30/92 de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

3.- 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 (deberá acreditarse con la aportación de nota simple registral o copia del

título y certificación catastral).

c) Domicilio de la Junta de Compensación.

d) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.

e) Acuerdo de constitución.

f) Estatutos y Bases de Actuación.

g) Copia de publicación del acuerdo de aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación.

4.- El Secretario levantará acta de la Asamblea General constituyente en que se acuerde la constitución de la Junta de Compensación, que habrá de ser aprobada en la misma sesión y firmada por el presidente, para su incorporación en su caso a la escritura pública.

5.- Los propietarios que no comparezcan al otorgamiento de la escritura pública de constitución, y no hayan hecho constar su voluntad de no adhesión, podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, previo requerimiento del Presidente de la Junta, dentro del plazo máximo de 20 días que se les otorgue, y, si no se adhieren, se les tendrá por no incorporados a la Junta de Compensación.

6.- Mediante declaración responsable del Presidente adjuntado copia de la escritura pública de constitución de la Junta se comunicará el acto constitutivo al Ayuntamiento de Zaragoza y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Art. 12º.- INCORPORACION DEL AYUNTAMIENTO Y OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

El Ayuntamiento, como órgano de control que es, designará un representante, el cual formará parte del órgano rector de la Junta a los efectos y con los derechos y obligaciones determinados en la legislación urbanística vigente, sin necesidad de adoptar acuerdo de incorporación a la Junta. Se entenderá que las Administraciones y entidades públicas titulares de terrenos demaniales o patrimoniales en la unidad de ejecución quedarán incorporadas a la Junta aun no habiendo comparecido en el acto constituyente.

Art. 13º.- INCORPORACION DE EMPRESAS URBANIZADORAS.

1.- En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación las Empresas urbanizadoras que aporten, total o parcialmente, los fondos o medios necesarios para la urbanización de los terrenos.

2.- La incorporación podrá instrumentarse antes de la constitución de la Junta de Compensación, 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 conformidad de los propietarios que hayan optado por el pago con aprovechamiento de las obras de urbanización.

3.- Para la validez de la incorporación será necesario, además, que las Empresas urbanizadoras 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, no serán afectados por dicha incorporación, a los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la Empresa urbanizadora.

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.

6.- El representante designado por la empresa urbanizadora podrá formar parte del Consejo Rector.

Art. 14º.- **TITULARIDADES ESPECIALES**

1.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados, serán miembros de la Junta quienes ostenten la representación legal de los mismos. Si se adjudican cantidades a los menores o incapacitados, se les dará el destino que señala la legislación civil, y si se adjudican inmuebles se inscribirán a favor de los titulares registrales de las fincas aportadas.

2.- En el caso de existir cotitularidad sobre una finca o derecho, los cotitulares habrán de designar, en la escritura de constitución de la Junta o al formalizar su adhesión, una persona para el ejercicio de sus facultades como asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante al formalizar su adhesión, será nombrado entre los copropietarios por el Ayuntamiento dándose traslado a la Junta. En los casos de proindivisión de una finca, los derechos de los respectivos copropietarios en el proceso reparcelatorio vendrán determinados por la cuota indivisa de participación que pertenezca a cada uno.

3.- La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación supone la adjudicación de las nuevas parcelas resultantes, lo que puede determinar la desaparición del proindiviso inicial o la aparición de

nuevos proindivisos. De concurrir dichas circunstancias se deberá modificar las representaciones de los proindivisos, con objeto de ajustarse a la realidad de las nuevas copropiedades determinadas en el Proyecto de Reparcelación. El titular de derecho real, servidumbre o gravamen que no se extingan con el Proyecto de Reparcelación será adjudicatario en el mismo concepto que lo fue anteriormente por aplicación del concepto de subrogación real.

4.- En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, y cualquier otro derecho real limitativo del dominio, la cualidad de miembro de la Junta corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el eventual rendimiento económico. Los derechos reales limitativos del dominio se trasladarán de las finas aportadas a las parcelas resultantes en virtud del principio de subrogación real.

5.- En el supuesto de discrepancia planteada respecto a la titularidad de una finca, y hasta que no se produzca la resolución definitiva por los tribunales ordinarios, la cualidad de miembro corresponderá únicamente a la persona física o jurídica que a efectos registrales ostente la condición de propietario. En el Proyecto de Reparcelación se considerará que existe titularidad litigiosa cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad, procediéndose en este caso a practicar la inscripción de la finca de resultado a favor del titular registral, trasladando igualmente la anotación preventiva que conste en la finca aportada. Si resultara de dudosa titularidad una finca sin inscripción registral se estará a lo dispuesto en el artículo 103.4 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978).

Art. 15º.- **TRANSMISION DE BIENES O DERECHOS**

1.- La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la Junta de la propiedad de los inmuebles, pero la Junta de Compensación actuará como fiduciaria, con pleno poder dispositivo sobre las fincas aportadas a la Junta de 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 opte por la expropiación. En cuanto a la valoración, se estará a lo señalado en las Bases y en la normativa urbanística.

3.- La Junta podrá gravar y enajenar terrenos, incorporados a ella por expropiación o que le hayan sido adjudicados o aportados por sus miembros, para abonar los gastos de urbanización, previo acuerdo adoptado en Asamblea General

4.- La condición de miembro de la Junta de Compensación es inherente a la titularidad de las parcelas incluidas en la unidad de ejecución, por lo que en caso de transmitirse su titularidad por cualquier título “inter vivos” o “mortis causa”, operará automáticamente la subrogación real en la totalidad de sus derechos y obligaciones en la Junta. Los miembros de la Entidad Urbanística podrán enajenar terrenos, con su participación en la misma, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará de forma fehaciente a la Junta en el plazo máximo de un mes las circunstancias del adquirente y la transmisión, a los efectos de su necesaria constancia. Mientras no sea cumplimentado este requisito, la Junta sólo reconocerá como miembro a todos los efectos al propietario inicial, resultando imputable al mismo cualquier perjuicio que dicho incumplimiento pudiera ocasionar a la Junta

b) El adquirente, por cualquier clase de título, queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada, debiendo realizar el vendedor expresa mención de ello en el título de transmisión así como de su condición de miembro de la Junta, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008. Se exceptúa de dicha obligación, en su caso, a los compradores de viviendas y locales de los edificios, al mantener la condición de miembro de Junta el promotor vendedor.

5.- La transmisión de los terrenos realizada como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación por aportación de los propietarios de fincas del Sector MN/1-MN/2 y de los suelos de Sistemas Generales adscritos al mismo, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de las parcelas resultantes de dichos proyecto, que se asignen a favor de los miembros de la Junta en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y del impuesto sobre el valor añadido, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

T I T U L O III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA

Art. 16º.- **CUOTAS DE PARTICIPACION**

- 1.- La participación de los miembros de la Junta de Compensación en los derechos y obligaciones comunes vendrán determinados en proporción a la cuota de participación que sobre el total a cada uno corresponda.
- 2.- Las cuotas de participación quedarán fijadas con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Hasta que se produzca dicha aprobación, la participación de cada propietario en la Junta se determinará en proporción a la denominada cuota inicial.
- 3.- La cuota de participación inicial que se atribuirá a cada propietario será proporcional a la superficie aportada conforme a su medición real o en su caso superficie catastral, en relación con la totalidad de las fincas aportadas, y se calculará sobre una base cien en orden a permitir su expresión porcentual. La cuota de participación definitiva se calculará en el proyecto de reparcelación en función del aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes y también sobre base cien. A los efectos del señalamiento de las cuotas de participación, no se tendrá en cuenta el valor de las obras, edificaciones, instalaciones y plantaciones existentes, que en su caso, si procede legalmente, se valorarán en concepto de indemnizaciones de bienes ajenos al suelo en el Proyecto de Reparcelación.
- 4.- 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. 17º.- **DERECHOS DE SUS MIEMBROS**

- A) Asistir por sí, o por medio de representante, a las sesiones de la Asamblea General, emitiendo su voto, siempre que se encuentre al corriente de sus obligaciones económicas con la Junta, en proporción al derecho o interés económico que ostente, y presentar proposiciones y sugerencias. La representación deberá constar en escrito fehaciente y serlo para cada reunión.
- B) Elegir a los miembros del órgano de gobierno de la Junta y ser elegidos para el desempeño de cargos.
- C) Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, que incluye poder enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre sus parcelas o cuotas de su propiedad en los términos y condiciones que señala el artículo 15 de estos estatutos, quedando en caso de transmisión por cualquier título subrogado el adquirente en sus derechos y obligaciones en la Junta de Compensación
- D) Recibir los terrenos en pleno dominio o en copropiedad que, como

resultado de la aplicación del sistema de compensación, les corresponden y las diferencias de adjudicación en metálico, participando en el resultado de la gestión de la Junta, de conformidad con las Bases de Actuación y el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

E) Informarse sobre la actuación de la Junta y conocer el estado de cuentas, todo ello en las condiciones que se acuerden en la Asamblea General.

F) Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la Junta, en la forma prevista en el artículo 44 de estos estatutos.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la Junta habrán de acomodarse a lo señalado en los Estatutos y en los acuerdos de la Entidad.

Art. 18º.- **OBLIGACIONES DE SUS MIEMBROS**

A) 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 y arrendaticios aportando los correspondientes títulos constitutivos, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, así como 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, y los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la equidistribución, serán de exclusiva responsabilidad del propietario miembro de la Junta y a su cargo, deduciéndose del valor de la parcela de resultado que le corresponda.

B) Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la Secretaría de la Junta. El cambio de domicilio no notificado en plazo y forma a la Junta, no perjudicará a ésta.

C) Pagar los gastos de urbanización y las cuotas complementarias que se giren como derramas ordinarias o extraordinarias, en proporción a su cuota de participación y en los plazos establecidos.

D) Notificar a la Junta, en el plazo máximo de un mes la transmisión de terrenos y su participación en ella, así como cualquier alteración que pueda afectar a su derecho de propiedad o a sus derechos u obligaciones con la Junta de Compensación. En su caso, el adquirente se subrogará en las deudas contraídas con la Junta de Compensación por el transmitente de las fincas incluidas en el Sector.

E) Regularizar la titularidad y situación registrales de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el Consejo Rector.

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

G) Las obligaciones que se deriven de estos Estatutos y de las Bases de Actuación, así como de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística del ámbito, y de la normativa urbanística aplicable.

T I T U L O I V

ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION

Art. 19º.- ENUMERACION

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

A) La Asamblea General.

B) El Consejo Rector.

2.- También ostentarán facultades:

A) El Presidente.

B) El Vicepresidente.

C) El Secretario.

3.- Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, podrá designarse un gerente con las facultades que determina el artículo 38

4.- Todos los cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas. El cargo de Secretario y de Gerente, en su caso, pueden ser desempeñados por personas físicas que carezcan de la condición de miembros de la Junta de Compensación.

CAPITULO PRIMERO.- DE LA ASAMBLEA GENERAL

Art. 20º.- ASAMBLEA GENERAL: COMPOSICION Y CLASES

1.- La Asamblea estará constituida por todos los miembros de la Junta de Compensación, tendrá carácter deliberante y se reunirá en

forma ordinaria por lo menos una vez al año, en los seis primeros meses del ejercicio económico, para aprobar las Cuentas, así como el presupuesto del ejercicio siguiente. Serán su Presidente y Secretario los que lo sean del Consejo Rector, y formará parte de la Asamblea el representante del Ayuntamiento con voz y voto.

2.- La Asamblea General podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo decida el Presidente, el Consejo Rector, o lo soliciten miembros de la Junta de Compensación que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, en cuyo caso se deberá expresar e orden del día a tratar. En este supuesto se ha de convocar la Asamblea en los quince días siguientes a la solicitud y celebrarse antes de otros quince días, y si no se hiciera la convocatoria podrá ser efectuada por el Ayuntamiento de Zaragoza como administración urbanística actuante. Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea, si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

Art. 21º.- ASAMBLEA GENERAL: FACULTADES

- A) La designación y cese de los miembros del Consejo Rector.
- B) La aprobación del presupuesto de cada ejercicio.
- C) El examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria y cuentas del ejercicio anterior.
- D) La modificación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- E) La imposición de derramas ordinarias conforme al presupuesto aprobado, o extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o que excedan de sus previsiones.
- F) Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la Junta.
- G) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.
- H) Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.
- I) Resolver con los propietarios miembros interesados sobre la incorporación de Empresas urbanizadoras, y acordar la constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma. En su caso, acordará la adjudicación y contratación de las obras de urbanización.

- J) La decisión sobre si procede o no incorporar un gerente a la Junta de Compensación, encomendando en tal caso su contratación al Consejo Rector.
- K) Aprobación de la formulación del Proyecto de Reparcelación, y en su caso del Proyecto de Urbanización.
- L) Acordar la disolución de la Junta de Compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos Estatutos.
- M) En general, cuantas facultades sean precisas para el normal desenvolvimiento de la Junta.

Art. 22°.- **ASAMBLEA GENERAL: CONVOCATORIA**

- 1.- Las reuniones de la Asamblea General, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el Presidente, mediante carta certificada, fax, correo electrónico o por cualquier otro medio que acredite la recepción, remitida a los socios de la Junta con siete días de antelación, cuando menos, respecto a la fecha en que hayan 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 distintos de los recogidos en la convocatoria, salvo que encontrándose presentes todos los miembros se declare la urgencia por mayoría de cuotas de asistencia.
- 3.- En la convocatoria de las Asambleas Generales ordinarias se remitirá el presupuesto del ejercicio, así como un resumen de ingresos y gastos del ejercicio anterior, y se indicará, en su caso, el lugar y hora de consulta de la documentación contable o, en su caso, de la documentación relativa a los temas a tratar.

Art. 23°.- **ASAMBLEA GENERAL: CONSTITUCION**

- 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, más del 50 por 100 de las cuotas de participación. Se entenderá válidamente constituida la Asamblea en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrida media hora desde la primera. En todo caso, para la válida constitución de la Asamblea deberán estar presentes el Presidente y Secretario o quienes les sustituyan
- 2.- El representante en Junta de Compensación de las personas jurídicas miembros de la misma será su representante legal que se

acredite, o la persona que se apodere notarialmente a tal fin, y se comunique fehacientemente a la Junta de Compensación. Los representantes de los proindivisos se designarán en la escritura de constitución de la Junta, y cualquier cambio posterior deberá constar en apoderamiento notarial.

3.- Los miembros de la Junta o sus representantes podrán delegar su voto en la Asamblea General en otra persona. La delegación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Asamblea. A efectos de establecer la validez de dicha representación, el Secretario comprobará dichas delegaciones.

Art. 24º.- **ASAMBLEA GENERAL: 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. A las reuniones de la Asamblea General podrán asistir técnicos o personal especializado para informar sobre extremos específicos.

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación presentes o representadas; no obstante, los acuerdos de modificación de los Estatutos y Bases de Actuación, enajenación de terrenos, señalamiento y rectificación de cuotas, imposición de aportaciones extraordinarias y de aportación de garantías por los miembros para garantizar el pago de los costes de urbanización, y de disolución de la Junta de Compensación, requerirán el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación de la Junta, todo ello sin perjuicio de lo que se señala en estos Estatutos respecto al quórum especial requerido para la adopción de determinados acuerdos.

Las participaciones serán proporcionales a la superficie de cada finca aportada incluida en la unidad de ejecución respecto de los propietarios incorporados. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las participaciones serán proporcionales al aprovechamiento urbanístico de las parcelas resultantes adjudicadas a los miembros de la Junta.

3.- Los acuerdos de la Asamblea serán inmediatamente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados con arreglo a lo previsto en estos Estatutos, y sin perjuicio de los recursos y acciones que se interpongan contra los mismos.

Art. 25º.- **ASAMBLEA GENERAL: ACTAS.**

1.- De cada reunión de la Asamblea General se levantará acta, que

podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente, haciéndose constar en ella, los asistentes con su cuota de participación, el orden del día, el lugar y fecha de celebración, los puntos principales de las deliberaciones, los acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones celebradas.

2.- La Asamblea podrá determinar que la redacción y aprobación del acta se lleve a efecto por el Presidente y Secretario.

3.- Las actas figurarán en el Libro correspondiente, debidamente diligenciado, y estarán firmadas por el Presidente y el Secretario.

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

CAPITULO SEGUNDO.- DEL CONSEJO RECTOR

Art. 26º.- CONSEJO RECTOR: COMPOSICION Y DESIGNACION

1.- El Consejo Rector estará compuesto por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario, el Vocal designado por el Ayuntamiento, y en el caso que el número de propietarios sea mayor de siete, se podrá nombrar un número máximo de dos vocales, designados por la Asamblea General, uno de los cuáles será elegido entre los propietarios minoritarios no promotores del desarrollo del Area.

2.- A excepción del Vocal de designación municipal y del Secretario, que podrán ser personas ajenas a la junta, los miembros del Consejo habrán de ostentar la cualidad de miembros, considerándose igualmente como tales, a estos efectos, los representantes de las personas jurídicas. Si se incorporase a la Junta una empresa urbanizadora la Asamblea General podrá otorgarle el derecho a designar al Vicepresidente o a un vocal

3.- Cuando el número de miembros de la Junta no exceda de ocho, el Consejo Rector traspasará todas sus funciones a la Asamblea General, la cual actuará como único órgano colegiado de la Junta. A estos efectos, en el caso de fincas en proindiviso, se considerará como un único propietario debiendo los comuneros nombrar un único representante.

Art. 27º.- CONSEJO RECTOR: DURACION DE CARGOS

1.- Los nombramientos de los miembros designados por la Junta tendrán una duración de tres años, pudiendo procederse a la

reelección indefinida por periodos iguales, en virtud de acuerdo expreso de la Asamblea General

2.- En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, el Consejo Rector designará un sustituto provisional entre los miembros del Consejo hasta la renovación formal de cargos en la siguiente Asamblea General.

Art. 28º.- **CONSEJO RECTOR: FACULTADES**

1.- Son funciones del Consejo Rector:

- A) Las más amplias facultades de gestión, administración y representación de la Junta de Compensación con arreglo a los presentes Estatutos y la normativa urbanística, y sin más limitación que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutaria y legalmente están reservados a la misma.
- B) La ejecución de los acuerdos de Asamblea General.
- C) La administración económica de la Junta.
- D) La proposición de acuerdos a la Asamblea General, entre los cuales el proyecto de presupuestos y la propuesta de derramas
- E) La formulación y contratación de los encargos profesionales de los proyectos y demás trabajos necesarios para el desarrollo del Sector.
- F) La propuesta a la Asamblea General para la autorización y posterior instrumentación de la transmisión y constitución de gravámenes sobre las parcelas de la Junta, así como para concertar créditos para la ejecución de las obras de urbanización.
- G) La contratación y separación, en su caso, del Gerente y resto del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.
- H) La selección de contratistas y formulación de propuesta a la Asamblea General para la contratación de las obras de urbanización.
- I) La constitución de garantías para responder de las obligaciones de la Junta.
- J) Tramitar la solicitud de concesión de beneficios y exenciones tributarias establecidas o que se establezcan para las actuaciones por compensación.

K) Instar del Ayuntamiento la expropiación forzosa de los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución no incorporados a la Junta, así como en su caso si se acordara de los miembros que hubieran incumplido sus obligaciones, o bien, la ejecución administrativa en el caso de incumplimiento de obligaciones económicas

2.- Además de las antedichas, corresponderán al Consejo Rector cuantas facultades de gobierno y administración no estén expresamente reservadas a la Asamblea General, y las que ésta delegue.

Art. 29º.- **CONSEJO RECTOR: ASISTENCIA Y VOTACION:**

1.- El Consejo Rector se reunirá a iniciativa del Presidente o a petición de dos de sus miembros.

2.- La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la Sesión, será cursada por el Secretario, por carta certificada, fax, correo electrónico u otro medio que acredite la recepción, con un mínimo de 5 días de antelación.

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. Los miembros del Consejo pueden delegarse la asistencia y voto en alguno de los restantes miembros, siempre por escrito y para cada reunión. A las reuniones del Consejo Rector podrán asistir técnicos o personal especializado para informar sobre extremos específicos.

4.- Los acuerdos serán adoptados por mayoría de votos de entre los asistentes, reconociéndose calidad de voto dirimente al del Presidente en caso de empate, y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio del ejercicio de las acciones y recursos que sean procedentes.

Art. 30º.- **CONSEJO RECTOR: ACTAS**

1.- De cada Sesión del Consejo se levantará acta, en la que se harán constar los asuntos tratados, acuerdos adoptados y el resultado de las votaciones, siendo aprobada en la misma reunión o en la siguiente, a decisión del Presidente.

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

3.- A requerimiento de los socios o de los Órganos urbanísticos, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

CAPITULO TERCERO.- DEL PRESIDENTE

Art. 31º.- PRESIDENTE: NOMBRAMIENTO

El Presidente será designado por la Asamblea General y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 27, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

Art. 32º.- PRESIDENTE: FACULTADES

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. Podrá interponer acciones judiciales y comparecer en las mismas si se vieran afectado los intereses de la Junta de Compensación, sin perjuicio de su posterior ratificación por el Consejo Rector

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

D) Solicitar a los miembros de la junta el pago de las derramas ordinarias fijadas por la Asamblea General en el presupuesto anual, así como de las derramas extraordinarias aprobadas, e instar en caso de su impago la vía ejecutiva administrativa o judicial, una vez transcurridos los plazos establecidos en estos estatutos

E) Ejercer cualesquiera actividades bancarias y económicas, que exija el funcionamiento de la Junta

F) Supervisar la contabilidad, así como firmar la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones bancarias, el libramiento de cheques, la autorización de transferencias bancarias, y, en general, desarrollar todas las operaciones usuales en banca y en tráfico mercantil. A efectos del libramiento de cheques será necesaria la firma conjunta con otro miembro propietario del Consejo Rector.

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

H) Deberá dar cuenta de sus actuaciones al Consejo Rector y a la Asamblea, en su caso.

CAPITULO CUARTO.- DEL VICEPRESIDENTE

Art. 33°.- VICEPRESIDENTE: NOMBRAMIENTO

El Vicepresidente será nombrado, en el caso que proceda, en igual forma y por el mismo período que el Presidente.

Art. 34°.- VICEPRESIDENTE: FACULTADES

A) Ejercer todas las facultades que corresponden al Presidente, en los casos de vacancia, ausencia o enfermedad de éste, e igualmente en los supuestos de dimisión, cese o fallecimiento, hasta que se produzca la pertinente renovación de sus cargos, de conformidad con lo previsto en estos Estatutos.

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

CAPITULO QUINTO: DEL SECRETARIO

Art. 35°.- SECRETARIO: NOMBRAMIENTO

El Secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período de tiempo que el Presidente y, en el caso de cese, vacancia o enfermedad, el cargo será desempeñado por un miembro del Consejo Rector que designe el Presidente. En el caso que no sea propietario actuará con voz pero sin voto.

Art. 36°.- SECRETARIO: FUNCIONES

A) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector.

B) Levantar Actas de las Sesiones, transcribiéndolas 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 miembros integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de

participación y número de votos, 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) La asesoría legal de los órganos de la Junta.

CAPITULO SEXTO: DEL GERENTE

Art. 37º.- GERENTE: NOMBRAMIENTO

1.- Previa aprobación expresa de la Asamblea General, y con específica previsión presupuestaria, el Consejo Rector podrá contratar un Gerente de la Junta de Compensación.

2.- El gerente será designado por el Consejo Rector y su nombramiento tendrá duración indefinida, sin perjuicio de poder ser cesado del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio Consejo.

Art. 38º.- GERENTE: FUNCIONES

A) Ejecutar materialmente los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

B) Asistir a las sesiones de la Asamblea y del Consejo Rector, con voz y sin voto.

C) Representar a la Junta de Compensación a efectos meramente administrativos.

D) Efectuará la proposición de acuerdos del Consejo Rector.

E) Realizará la administración económica de la entidad, desarrollando la gestión conforme a las determinaciones de la Asamblea General y del Consejo Rector, a los que dará cuenta de la situación económica de la Junta, llevando la contabilidad de la Junta con el control de sus ingresos y pagos.

F) Ejercitará las funciones de control y fiscalización de los planes y proyectos urbanísticos del Sector que se encarguen, así como de su ejecución, y el seguimiento de la ejecución de las obras de urbanización.

G) Organizar los servicios de régimen interior de la Junta.

H) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea o el Consejo Rector

TITULO V

APORTACIONES Y MEDIOS ECONOMICOS

Art. 39º.- APORTACIONES: CLASES

Serán ingresos de la Junta de Compensación:

- A) Las aportaciones de sus miembros con el abono de las derramas ordinarias y extraordinarias, y los recargos por eventuales impagos.
- B) Las subvenciones, créditos y donaciones que puedan obtenerse.
- C) Por los terrenos que, en su caso, determine el Proyecto de Reparcelación.
- D) Por el producto de la venta de inmuebles efectuada por la Junta de Compensación
- E) Por los terrenos expropiados.
- F) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporarse a la Junta de Compensación.
- G) Las rentas y los productos de su patrimonio.
- H) Las participaciones e ingresos que procedan de convenios con otras entidades para la realización de sus fines urbanísticos.

Art. 40º.- DERRAMAS: SUS CLASES

- 1.- Son derramas ordinarias las destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta, que se recogen y aprueban en los presupuestos anuales.
- 2.- Son derramas extraordinarias las que se decidan y fijen en acuerdos específicos de la Asamblea General.

Art. 41º.- DERRAMAS: CUANTIA Y PAGO

- 1.- El importe de las derramas será proporcional a la cuota de participación de cada miembro de la Junta, excluido el Ayuntamiento en lo que respecta al aprovechamiento de cesión.
- 2.- El pago se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se practique el requerimiento por el Presidente en el domicilio que conste

en Junta (aunque fuera devuelta al no recogerse), o por aquel en quien delegue a dicho efecto, y su falta producirá las consecuencias siguientes:

- a) Un recargo con el interés de demora resultante de la aplicación del artículo 17 de la Ley General Presupuestaria si se pagase la derrama transcurrido el referido plazo de un mes.
- b) Una vez transcurrido el plazo de dos meses desde el requerimiento de pago, podrá instarse por el Presidente al Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, o se utilizará la vía judicial, incrementándose en cualquier caso el principal con los recargos e intereses establecidos para la vía de apremio, que deberán ser entregados por el Ayuntamiento a la Junta de Compensación
- c) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento (siendo beneficiaria la Junta), podrá ser instada por el Presidente previa conformidad del Consejo Rector, una vez transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna derrama, y no se haya optado por la ejecución legal por vía administrativa de apremio del miembro moroso con los embargos de cuentas corrientes o subasta administrativa de la parcela.

Art. 42º. PAGO DE CUOTAS ANTERIORES A LA CONSTITUCION DE LA JUNTA

1.- Habida cuenta que los pagos efectuados por la entidad promotora para el desarrollo urbanístico del Area SUZ MN-1/MN-2 del PGOU de Zaragoza, previamente a la constitución de la Junta (convenio urbanístico, Plan Parcial e iniciativa de compensación), constituyen costes de urbanización a cargo del sistema, se procederá previa aprobación en Asamblea General a su incorporación en forma en la contabilidad de la Junta (*que podrán ser actualizados con el IPC*), debidamente acreditado su importe con los documentos contables procedentes *que se pondrán a disposición de los miembros para su consulta*, y su importe se deducirá quienes los hubieran soportado de la derrama que les corresponda en función de su participación.

2.- Acreditado fehacientemente el impago o la mora de propietarios en el pago de los costes de urbanización generados con anterioridad a la constitución de la Junta, transcurrido el plazo voluntario de pago desde que se les requiera por la Junta, se procederá a la utilización de los medios de apremio del art. 41.2, con el recargo previsto en el citado artículo.

Art. 43º.- **CONTABILIDAD**

La Junta 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 de conformidad con la legislación contable vigente. La contabilidad de la Junta será encomendada a un asesor contable, o en su caso al Gerente, con la supervisión del Presidente. El ejercicio económico se cerrará a 31 de diciembre de cada año, debiendo formular el Consejo la correspondiente Memoria, balance de situación y cuenta de gastos e ingresos con el detalle que estime necesarias para su sometimiento a la Asamblea General.

T I T U L O VI
RECURSOS, DISOLUCION Y LIQUIDACION

Art. 44.- **IMPUGNACION DE LOS ACUERDOS DE LA JUNTA:**

- 1.- Los acuerdos de los órganos de la Junta son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso.
- 2.- 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 previsto en el artículo 115 de la Ley 30/92.
- 3.- No están legitimados para la impugnación quienes hubiesen votado a favor del Acuerdo, por sí o por medio de representante. Los acuerdos del Consejo Rector o de la Asamblea General que no sean recurridos en la forma y plazo antes previstos serán considerados firmes a todos los efectos.
- 4.- Los miembros de la Junta 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.

Art. 45.- **DISOLUCION:**

- a) Por mandato judicial o por prescripción legal.
- b) Cuando la Junta haya realizado el objeto para el que se creó.

a) En forma voluntaria, por acuerdo de la Asamblea General, adoptado por mayoría del 50 por 100 de la totalidad de las cuotas de participación, sin perjuicio del cumplimiento, por subrogación de cada uno de los miembros de la Junta, en función de su cuota de participación, de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que pudiera haber lugar.

b) Si deviniere en propietario único.

c) Por resolución administrativo que acuerde el cambio del sistema de actuación urbanística de compensación del Sector

La disolución, *excepto en el supuesto a)*, habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Art. 46- LIQUIDACION:

1.- Cuando se extinga la personalidad jurídica, tendrá lugar la liquidación de la Junta, en la forma siguiente:

a) El Consejo Rector procederá a la liquidación con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la Asamblea General, mediante el cobro de créditos y el pago de deudas.

b) El patrimonio remante que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre los miembros de la Junta en proporción a su participación o derechos específicos en la Entidad Urbanística.

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

DISPOSICION FINAL

En lo no previsto expresamente en los presentes Estatutos, se estará a lo establecido, con carácter supletorio, en la normativa urbanística en vigor, y en su defecto, las normas jurídicas de aplicación supletoria.

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 08 ABR. 2016

EL SECRETARIO GENERAL



Fdo: Luis Jiménez Abad