

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCL012254

**DECRETO 210/2018, de 3 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Aragón, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.***(BOA de 13 de diciembre de 2018)*

Las entidades urbanísticas colaboradoras aparecen contempladas en el artículo 22 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, que contiene una amplia habilitación a normas reglamentarias o instrumentos de planeamiento para determinar su funcionalidad. Entre otras cosas, se establece en el artículo 22.2 que «la creación y pertenencia a estas entidades será obligatoria en los supuestos establecidos en esta Ley o en sus disposiciones de desarrollo, en los planes y proyectos de interés general de Aragón, el plan general o el planeamiento de desarrollo de iniciativa pública o particular».

I

Las entidades urbanísticas colaboradoras aparecen también contempladas en el artículo 136 del citado texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que «sin carácter limitativo» -se señala expresamente-, se mencionan junto a las más tradicionales (juntas de compensación, además de las asociaciones administrativas de propietarios que colaboran con la Administración actuante en el sistema de gestión directa por cooperación y entidades de conservación), también a las «agrupaciones de interés urbanístico que compiten por la adjudicación de programas de urbanización o colaboran con el urbanizador en el sistema de gestión indirecta por urbanizador». Se trata de una habilitación implícita para que reglamentariamente se puedan establecer nuevos tipos de entidad colaboradora. Además, debe recordarse que la legislación básica de rehabilitación urbana y la legislación aragonesa de ordenación del territorio establecen funciones específicas de entidades colaboradoras que precisan ser dotadas de un régimen jurídico, aunque éste no sea exhaustivo y deje margen para la autoorganización. En sentido coincidente, por medio de la Ley 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, se han previsto diversas posibilidades de intervención de sujetos privados en la promoción y ejecución de los planes y proyectos de interés general de Aragón, actualmente incorporadas al texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre.

II

En el derecho urbanístico español las entidades urbanísticas colaboradoras fueron inicialmente reguladas en los artículos 24 a 30 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, preceptos vigentes como normativa estatal de aplicación supletoria (de acuerdo con la previsión del artículo 149.3 de la Constitución), pero que no se encuentran entre los considerados directamente aplicables en la disposición final primera, letra c), del ya citado Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

La existencia de una normativa que es de aplicación supletoria en Aragón de acuerdo con nuestro sistema de fuentes, pero que no se contempla como aplicable en nuestra ley urbanística se debe al desplazamiento del reglamento de gestión estatal. En efecto, la regulación estatal fue desplazada en este punto por el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en el que se dedicó al régimen de las «entidades urbanísticas colaboradoras» los artículos 8 a 16. De esos preceptos, los artículos 9 y 10, fueron derogados por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y el artículo 12.2 fue derogado por la Ley 4/2013, de 23 mayo, como se recoge en la disposición derogatoria primera, letra i) y tercera, letra b), del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. El resto siguen vigentes en la medida en que no se opongan a normas de superior rango o a normas posteriores del mismo rango reglamentario, lo que produce una situación anómala, pues a las dudas sobre la vigencia de los preceptos, se une el retorno de unos preceptos que ya habían sido desplazados del ámbito urbanístico aragonés. Por otra parte, junto a los preceptos vigentes del Decreto 52/2002, es preciso tener en cuenta los artículos 25 a 32 del Decreto 20/2011, de 8 de febrero, del Gobierno de

Aragón, por el que se crea el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas, y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento, que, no obstante, son preceptos que tienen un muy escaso contenido sustantivo.

Como consecuencia de todo ello, en Aragón existe en la actualidad una regulación de las entidades urbanísticas colaboradoras que puede calificarse como breve, fragmentaria e incompleta, además de tratarse de una normativa cuya adecuación, en todos sus extremos, a la normativa de rango legal, tanto estatal como de la Comunidad Autónoma de Aragón, debería examinarse detalladamente.

Esta situación contrasta con la de otras Comunidades Autónomas, en las que existen regulaciones más extensas, completas y, sobre todo, que han sido adecuadas a sus normas legales de cabecera del grupo normativo, correspondientes a leyes urbanísticas autonómicas de segunda generación, mediante reglamentos urbanísticos de carácter general.

### III

Tanto la fragmentaria regulación de Aragón como las más completas de otras Comunidades Autónomas, son básicamente continuación de determinadas figuras ya tradicionales: las juntas de compensación (a las que el artículo 156.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo califica específicamente como entidades urbanísticas colaboradoras, extrayendo de ello determinadas consecuencias jurídicas), las asociaciones de propietarios en el sistema de cooperación y las entidades urbanísticas de conservación.

Aunque la funcionalidad de estas entidades -sobre todo, la de las entidades urbanísticas de conservación ganará con una regulación más adecuada, era más perentoria la necesidad de regular las nuevas figuras que han aparecido en los últimos años en la legislación estatal y autonómica, atribuyéndoles cometidos en interés general y particular, pero no regulando su organización y funcionamiento interno. Se trata de la legislación básica sobre rehabilitación y renovación urbanas y la nueva regulación de los planes o proyectos de interés general de Aragón.

En los artículos 8.1 y 9.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, se habilita para participar en las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas a diversas entidades privadas, como «las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y las asociaciones administrativas que se constituyan por ellos». Dicha participación se hará «de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, en su defecto, por el artículo siguiente». En el artículo 9.5 del mismo texto refundido se establecen una serie de facultades y condicionantes que afectan también a estas «asociaciones administrativas»: actuar en el mercado inmobiliario «con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas»; «participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros»; la gestión de las obras; constituir un «fondo de conservación y de rehabilitación»; ser beneficiarias directas de subvenciones y ayudas públicas; otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal; ser beneficiarias de la expropiación forzosa o solicitar créditos. Su régimen de funcionamiento está apenas esbozado en el artículo 10 del texto refundido, pero, en todo caso, ese régimen será aplicable, en los términos del artículo 9.4, en defecto de «lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística», por lo que parece necesario un desarrollo de las líneas generales esbozadas en la legislación estatal.

Finalmente, en el artículo 48.3 del vigente texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, se dispone que la «ejecución de los planes o proyectos de interés general de Aragón podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en la legislación urbanística, a elección de la Administración». Para añadir posteriormente que se podrán delimitar «ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta» en un mismo plan o proyecto de interés general de Aragón. Siendo las formas de gestión indirecta el agente urbanizador -inédito en nuestra Comunidad Autónoma- y la compensación -de largo, el sistema más habitual-, parece lógico regular expresamente las características específicas del equivalente a la junta de compensación en la ejecución de los planes o proyectos de interés general de Aragón, además de las posibilidades, fundamentalmente en los casos de iniciativa privada, bien de convertir la junta de compensación en entidad urbanística de conservación o bien de

constituirla específicamente tras culminar la urbanización, reduciendo considerablemente las cargas municipales resultantes.

Esto es plenamente coherente con la previsión establecida en el artículo 22.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se contempla respecto a las «entidades urbanísticas colaboradoras» que «la creación y pertenencia a estas entidades será obligatoria en los supuestos establecidos (...) en los planes y proyectos de interés general de Aragón». En consecuencia, es competencia del reglamento determinar los supuestos en que esta obligatoriedad deba establecerse, la naturaleza administrativa de tales entidades -deberán tener tal naturaleza cuando ejerzan potestades administrativas, de acuerdo con el artículo 136.4 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón- y sobre las modalidades de su funcionamiento y relaciones con las Administraciones Públicas.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, visto el Dictamen del Consejo Consultivo y previa deliberación del Gobierno de Aragón en su reunión del día 3 de diciembre de 2018,

DISPONGO:

**Artículo único.** *Aprobación del Reglamento.*

Se aprueba el Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Aragón, de conformidad con lo establecido en el artículo 53.1 del Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, así como en la disposición final cuarta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón y cuyo texto se inserta a continuación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

**Primera.** *Modelos estatutos y bases.*

En los anexos III y IV del reglamento adjunto se incluyen modelos de bases de actuación y estatutos de juntas de compensación sin valor normativo con el objeto de facilitar su aplicación.

**Segunda.** *Medios.*

El Departamento competente en materia de urbanismo, al que se adscribe el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Aragón, proporcionará los medios personales, técnicos, económicos y materiales que sean necesarios para el adecuado ejercicio de sus funciones.

**Tercera.** *Adaptación del Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Aragón.*

El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Aragón se adaptará, conforme a lo establecido en el reglamento adjunto, en un plazo de tres meses desde la entrada en vigor este decreto.

**Cuarta.** *Adaptación de estatutos y bases de actuación. Mantenimiento de estatutos y bases.*

Los estatutos y bases de actuación inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento, que se aprueba con este decreto, mantendrán su validez en todas aquellas de sus determinaciones que no sean contrarias a lo establecido con carácter preceptivo por este Reglamento, en cuyo caso dejarán de ser directamente de aplicación.

**Quinta.** *Términos genéricos.*

En los casos en que este reglamento utiliza sustantivos de género gramatical masculino para referirse a personas, cargos o puestos, debe entenderse que se hace por mera economía de la expresión, y que se utilizan de forma genérica con independencia del sexo de las personas aludidas o de los titulares de dichos cargos o puestos, con estricta igualdad en cuanto a los efectos jurídicos.



## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

### **Única.** *Procedimientos en tramitación.*

Las solicitudes de inscripciones, anotaciones o cancelaciones presentadas en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento que se aprueba con este decreto, se practicarán con arreglo a las disposiciones vigentes en el momento de su incoación, siempre y cuando no sean contrarias a lo establecido con carácter preceptivo por el mismo.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### **Única.** *Derogación Normativa.*

1. Se derogan los artículos 8, 11, 12.1, 13, 14, 15 y 16 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 15 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, así como los artículos 25 a 32 del Decreto 20/2011, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se crea el Registro Público de Convenios Urbanísticos, el Registro Aragonés de Patrimonios Públicos de Suelo y el Registro Administrativo de Entidades Colaboradoras y Programas, y se aprueba el Reglamento que regula su organización y funcionamiento.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan al contenido de este decreto y del adjunto Reglamento de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Aragón.

## DISPOSICIONES FINALES

### **Primera.** *Desarrollo normativo y modificación de anexos.*

1. Se autoriza al Consejero competente en materia de urbanismo a dictar las disposiciones precisas para la aplicación y desarrollo de este decreto y del Reglamento de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Aragón aprobado con el mismo.

2. Mediante resolución del Director General competente en materia de urbanismo se podrá proceder a la revisión y actualización de los modelos normalizados de solicitud de inscripción, anotación y cancelación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras incluidos como anexos I y II, respectivamente, con el objeto de adaptarlos a los cambios que se produzcan en la legislación aplicable. Así mismo podrán ser objeto de modificación los modelos de estatutos y bases de actuación de juntas de compensación incluidos como anexo III y IV, con el objeto de adaptarlos a los cambios en la legislación aplicable o de incorporar soluciones que se consideren acordes a las mejores prácticas urbanísticas.

### **Segunda.** *Desplazamiento del derecho estatal supletorio.*

Quedan desplazados en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón los artículos 8, 67 a 70, 128, 129 y 157 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

### **Tercera.** *Entrada en vigor.*

Este decreto y el reglamento que se aprueba con el mismo, entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

El Presidente del Gobierno de Aragón,  
JAVIER LAMBÁN MONTANÉS

El Consejero de Vertebración del Territorio,  
Movilidad y Vivienda,  
JOSÉ LUIS SORO DOMINGO



## REGLAMENTO DE ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE ARAGÓN

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones generales

##### **Artículo 1.** *Principio de participación.*

Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística individualmente o mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras.

##### **Artículo 2.** *Funciones.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la legislación urbanística y el planeamiento en orden a la ejecución de éste.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras podrán igualmente realizar tareas de conservación y administración de la urbanización y sus elementos, así como de otros servicios de interés común que expresamente estén previstos en sus estatutos.

##### **Artículo 3.** *Entidades urbanísticas colaboradoras.*

Sin carácter limitativo son entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las juntas de compensación.
- b) Las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de gestión directa por cooperación.
- c) Las agrupaciones de interés urbanístico en el sistema de gestión indirecta por urbanizador.
- d) Las entidades de conservación.
- e) Las juntas de rehabilitación.
- f) Las entidades colaboradoras en la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón.
- g) Las juntas provisionales.

##### **Artículo 4.** *Composición.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras integran a propietarios de fincas comprendidas en la unidad de ejecución, así como a titulares de aprovechamientos urbanísticos que deban materializarse en la misma unidad de ejecución. A los efectos del presente reglamento, la referencia a los propietarios se entenderá que alude a ambos.

2. A efectos de la constitución de la entidad urbanística colaboradora, los porcentajes de participación se entenderán referidos a la suma de la superficie y aprovechamientos urbanísticos aportados para su materialización en el ámbito. Una vez constituida, los porcentajes computables para la adopción de acuerdos se entenderán referidos a las cuotas de participación en la entidad.

3. Asimismo, formará parte de la entidad la Administración actuante en su condición de propietaria y en los demás supuestos previstos en el presente reglamento.

4. También pueden formar parte de las entidades urbanísticas colaboradoras las empresas urbanizadoras.

##### **Artículo 5.** *Régimen jurídico.*

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras se registrarán por lo dispuesto en este reglamento, en sus estatutos y, en su caso, en las bases de actuación, dentro del respeto a la legislación urbanística y demás normativa que les sea de aplicación.



2. Las disposiciones relativas a las juntas de compensación serán de aplicación como régimen subsidiario al resto de entidades urbanísticas colaboradoras reguladas en el presente reglamento, en todo aquello que no haya sido objeto de regulación específica para cada una de ellas.

3. Supletoriamente, serán de aplicación a las entidades urbanísticas colaboradoras las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados contenidas en la legislación de Régimen Jurídico del Sector Público.

4. Las entidades urbanísticas colaboradoras, cuando ejerzan potestades administrativas, tendrán carácter administrativo y dependerán de la Administración urbanística actuante.

## **Artículo 6. Constitución.**

1. La constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá en el momento del otorgamiento de la escritura pública, adquiriendo desde ese momento personalidad jurídica y plena capacidad de obrar, sin perjuicio de lo dispuesto sobre los efectos jurídicos de carácter administrativo en el artículo siguiente.

Sin carácter limitativo, se entenderá que disponen de plena capacidad de obrar para actuar en el tráfico jurídico privado pudiendo realizar entre otras, las actuaciones tendentes a:

- a) La obtención del número de identificación fiscal.
- b) El encargo de los trabajos de redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- c) La obtención de avales u otras garantías.

2. Los estatutos y, en su caso, las bases de actuación de las entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus modificaciones, se ajustarán a lo previsto en este reglamento y en la restante legislación urbanística, especialmente a lo previsto en las disposiciones relativas a los respectivos sistemas de actuación, que debe aprobar la Administración urbanística actuante.

La modificación de los estatutos y, en su caso, bases de actuación se realizará por el mismo procedimiento regulado para su aprobación, con excepción del cambio de domicilio social para el que será suficiente el acuerdo de la asamblea general y la comunicación simultánea a la Administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción, junto con la declaración responsable de haber cumplido con la obligación de comunicación a la administración actuante.

3. La escritura pública de constitución, conteniendo los estatutos y, en su caso, bases de actuación se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## **Artículo 7. Efectos administrativos.**

1. Los efectos jurídicos de carácter administrativo del acto constituyente de las entidades urbanísticas colaboradoras y la adquisición de su naturaleza administrativa quedan diferidos al transcurso del plazo de un mes desde la entrada en el registro de la Administración actuante sin notificación que manifieste discrepancia con la documentación aportada, y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

2. La comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) El representante de la entidad se dirigirá a la Administración mediante declaración responsable, a la que se acompañará copia autorizada de la escritura pública.
- b) La Administración actuante dispondrá del plazo de un mes para comprobar la documentación aportada y remitir los citados documentos al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- c) Transcurrido dicho plazo sin que la Administración actuante hubiese formulado discrepancia con la documentación aportada ni remitido la documentación al Registro, el representante de la entidad podrá remitir la declaración responsable al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, acompañada de copia autorizada de



la escritura pública, así como de otra declaración responsable de haber transcurrido el plazo de un mes desde su solicitud sin haberse formulado discrepancia.

3. Se consideran en todo caso efectos jurídicos de carácter administrativo a efectos de este reglamento: la contratación de la obra urbanizadora, los recursos en vía administrativa contra los acuerdos de la entidad y la vía de apremio.

4. La inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Aragón tendrá efectos de publicidad.

#### **Artículo 8.** *Órganos de gobierno y administración.*

1. Los órganos de gobierno y administración de las entidades urbanísticas colaboradoras son, con carácter general, la asamblea general y el órgano rector, debiendo regular en los correspondientes estatutos su composición, funciones y las facultades del presidente y secretario, y en su caso, del vicepresidente.

2. La designación de los cargos del órgano rector, que deberá recaer en personas físicas, se hará constar en la escritura pública de constitución y se inscribirán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Las posteriores modificaciones requerirán acuerdo de la asamblea general y la comunicación simultánea a la administración actuante y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras junto con la declaración responsable de haber cumplido con la obligación de comunicación a la administración actuante, a efectos de realizar el asiento.

#### **Artículo 9.** *Transmisión de la titularidad.*

1. La transmisión de la titularidad de una finca o derecho de aprovechamiento que determine la pertenencia a cualquiera de las entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del transmitente, entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión sin perjuicio de lo establecido en el apartado 3 de este artículo. Es obligación del adquirente y del transmitente comunicar a la entidad urbanística colaboradora el hecho, acto o negocio jurídico que origine el cambio de titularidad.

2. A los efectos de lo que dispone el apartado anterior, en la escritura pública de enajenación el transmitente tiene que manifestar expresamente que está al corriente en el pago de las cuotas aprobadas y notificadas por la entidad, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan vencido, o bien tiene que expresar las que debe, y lo tiene que acreditar aportando en el acto de formalización de la escritura una certificación sobre el estado de deudas con la entidad coincidente con su declaración, salvo que haya sido exonerado expresamente de esta obligación por la persona adquirente. La certificación que recoja el estado de las deudas será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

3. En los casos de urbanización y edificación simultánea, en los que se produzca la transmisión de viviendas o locales, el vendedor estará obligado al pago de los gastos de urbanización pendientes, a cuyo efecto ostentará la representación del comprador en la entidad salvo pacto en contrario. La entidad podrá exigir al vendedor que garantice el pago de dichos gastos de urbanización pendientes. En caso de disolución de la entidad urbanística colaboradora o insolvencia del promotor-vendedor, los adquirentes responderán subsidiariamente.

#### **Artículo 10.** *Adopción de acuerdos.*

1. Los acuerdos de las asambleas generales de las entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes o representadas, salvo que en los estatutos se establezca una mayoría cualificada para determinados supuestos.

2. Los acuerdos de los restantes órganos colegiados de las entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de votos de los asistentes, salvo que en los estatutos se establezca otra cosa.



#### **Artículo 11. Recurso de alzada.**

1. Las resoluciones y acuerdos de los órganos de gobierno y administración de las entidades urbanísticas colaboradoras sujetos a derecho administrativo, podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante, sin perjuicio de seguir, previamente y siempre con carácter potestativo, las vías de recurso interno que pudieran haberse establecido en los estatutos.

2. El plazo para la interposición de este recurso será de un mes computado a partir de la notificación del acuerdo o resolución objeto de impugnación.

3. Carecerán de legitimación para la impugnación los miembros que, por sí o representados, hubieran votado a favor de las resoluciones y acuerdos de la entidad.

4. La interposición de este recurso no implicará la suspensión de la ejecutividad de la resolución o acuerdo impugnado, salvo que así lo disponga el órgano que deba resolverlo, de oficio o a solicitud del recurrente, con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

5. La Administración urbanística actuante dará traslado del recurso y concederá trámite de audiencia a la entidad para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, formule las alegaciones y presente los documentos y justificantes que estime procedentes. En todo caso, la Administración urbanística actuante dictará y notificará la resolución del recurso dentro de los tres meses siguientes a su presentación.

#### **Artículo 12. Suspensión de la actividad.**

1. La Administración actuante podrá acordar la suspensión temporal del funcionamiento de la actividad de las entidades urbanísticas colaboradoras a solicitud de las mismas, por razones materiales o económicas y siempre que no resulte contraria al interés público. Se exceptúan de la suspensión las entidades de conservación. Dicha suspensión será comunicada al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su anotación.

2. La Administración actuante determinará el plazo máximo de la suspensión y de su posible prórroga.

#### **Artículo 13. Control económico y cuenta de liquidación definitiva.**

1. Las entidades urbanísticas colaboradoras deberán actuar conforme a los principios de eficiencia y racionalidad económica.

2. Además de la cuenta de liquidación provisional que forma parte del proyecto de reparcelación, el órgano competente de la entidad urbanística elaborará la cuenta de liquidación definitiva, que remitirá a la Administración actuante al mismo tiempo que el acuerdo de disolución y que contendrá:

- a) las cargas y gastos prorrateables que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación,
- b) los errores u omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.
- c) las rectificaciones impuestas por resoluciones judiciales o administrativas posteriores al mismo.

#### **Artículo 14. Disolución.**

1. La disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras se producirá, además de en los supuestos previstos para cada una de ellas, en todo caso, por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá acuerdo o resolución aprobatoria de la Administración urbanística actuante.

2. El órgano competente de la entidad urbanística colaboradora acordará su disolución. Dicho acuerdo se elevará a escritura pública y se remitirá a la Administración actuante, para su aprobación y posterior comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.





3. No procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que estén pendientes. Será posible la disolución anticipada al cumplimiento de sus obligaciones, si se produce un cambio de sistema de actuación, o como consecuencia de una sentencia judicial que afecte al planeamiento o a la gestión urbanística del ámbito.

#### **Artículo 15. Liquidación y extinción.**

1. Aprobada la disolución se abrirá la fase de liquidación de la entidad de acuerdo con las reglas establecidas en sus estatutos o las que adopte al respecto su asamblea. A partir de dicho momento, la entidad hará constar la situación en la que se encuentra en todas sus relaciones y comunicaciones.

2. El encargado de la liquidación deberá comunicar la terminación de las operaciones de liquidación y la extinción de la entidad, mediante declaración responsable, a la Administración actuante, que la remitirá al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## CAPÍTULO II

### Juntas de Compensación

#### SECCIÓN 1.ª DETERMINACIÓN DEL SISTEMA

##### **Artículo 16. Objeto.**

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de ejecución por los mismos propietarios comprendidos en su ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas.

##### **Artículo 17. Elección.**

1. El sistema de compensación podrá determinarse en el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada o con la delimitación de la unidad de ejecución.

2. Cuando se fije la gestión indirecta sin mayor concreción de modalidad, se entenderá que el sistema es el de compensación.

3. Cuando estuviera previsto un sistema de gestión distinto al de compensación, podrán solicitar el cambio de sistema a compensación propietarios que representen más del 50 por ciento de la suma de la superficie y derechos al aprovechamiento urbanístico resultante aportados. En función de las circunstancias e intereses públicos concurrentes, la Administración actuante podrá acordar motivadamente el cambio de sistema.

4. Transcurrido el plazo de un año, desde la plena eficacia del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y determine la gestión indirecta por compensación, sin adoptar la iniciativa para la constitución de la junta, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, podrá adoptar la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos, previa tramitación del procedimiento establecido en el artículo 122.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, o precepto que lo sustituya.

5. Transcurrido el plazo de tres meses desde la publicación en el *Boletín Oficial* correspondiente del acuerdo de aprobación definitiva de la Administración actuante, regulado en el artículo 23.2 sin que se haya constituido la junta, el órgano municipal competente podrá iniciar el procedimiento de cambio de sistema de actuación.

#### SECCIÓN 2.ª CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA

##### **Artículo 18. Incorporación.**

1. Los propietarios deberán constituirse en junta de compensación para poder aplicar el sistema.



2. No será precisa la constitución de la junta de compensación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular. El supuesto de varios propietarios pro indiviso de la totalidad de los terrenos de la unidad se tratará como si fuera propietario único.
- b) Cuando, junto a los terrenos de un solo propietario, únicamente concurren suelo de titularidad pública que no genere aprovechamiento.
- c) Cuando exista acuerdo de la totalidad de los propietarios. En este último supuesto se suscribirá convenio de gestión entre los propietarios y la Administración urbanística actuante.

3. En caso de cotitularidad de una finca o derecho, de aparecer discrepancias entre los cotitulares sobre la aplicación del sistema, se adoptará la decisión por mayoría de cuotas de participación en la cotitularidad.

#### **Artículo 19. Requisitos.**

Los propietarios podrán asumir la iniciativa en el sistema de compensación cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Que se haya previsto la gestión indirecta por compensación como sistema de ejecución de la unidad de ejecución.
- b) Que representen más de la mitad de la superficie y aprovechamientos urbanísticos aportados que deban materializarse en el ámbito de la unidad de ejecución.
- c) Que asuman el cumplimiento de los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la finalización de la urbanización.

#### **Artículo 20. Plazo.**

Los propietarios afectados, en el plazo máximo de un año a contar desde la plena eficacia del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y determine la gestión indirecta por compensación, deberán asumir la iniciativa para la constitución de la junta de compensación conforme a lo establecido en el artículo 21.

#### **Artículo 21. Iniciativa.**

1. El sistema de compensación se iniciará mediante la presentación de la siguiente documentación dirigida a la Administración actuante:

- a) Acreditación de la representación por los propietarios que adopten la iniciativa de más de la mitad de la superficie y aprovechamientos urbanísticos aportados que deban materializarse en el ámbito.
- b) Relación concreta e individualizada de los bienes y derechos comprendidos en el ámbito, con expresión de sus titulares e indicación de su residencia y domicilio de acuerdo con los datos del Registro de Propiedad y del Catastro, en particular de los titulares de derechos reales distintos del dominio que resulten identificables.
- c) Documentación gráfica con indicación preliminar de superficies y derechos aportados.
- d) Los estatutos y las bases de actuación. Por unanimidad, los propietarios podrán sustituir la propuesta de estatutos y bases de actuación por una propuesta de convenio de gestión con la Administración urbanística actuante.
- e) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.
- f) Los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios afectados por la actuación.

2. A la documentación señalada podrá añadirse el proyecto de urbanización para su tramitación simultánea. Asimismo, en caso de que exista acuerdo de la totalidad de los propietarios, o de la junta provisional conformada por propietarios que representen más del 75% del suelo de la unidad de ejecución, podrá presentarse el proyecto de parcelación para su tramitación simultánea.



3. La iniciativa deberá abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

4. Presentada la iniciativa, la Administración actuante comprobará la documentación prevista en el párrafo 1 de este artículo y procederá a su tramitación.

5. En el supuesto del artículo 18.2 en los que se suscriba un convenio de gestión, la documentación presentada ante la Administración actuante será la misma enumerada en el apartado 1 de este artículo salvo, la relativa a los estatutos y bases de actuación dado que en estos supuestos han quedado sustituidos por el convenio de gestión, y sin perjuicio de su tramitación posterior correspondiente.

#### **Artículo 22.** *Procedimiento de adhesión.*

1. La Administración actuante, previa admisión a trámite, aprobará con carácter inicial la documentación presentada, la someterá a información pública y audiencia por plazo común de un mes, notificará y requerirá a los interesados que no hubieren ejercido la iniciativa para que, en el mismo plazo previsto para la información pública y advirtiendo de los efectos de la falta de pronunciamiento, manifiesten su opción por alguna de las siguientes alternativas:

a) Participar en la gestión del sistema mediante su adhesión a la junta de compensación.

b) No participar en la gestión del sistema renunciando a integrarse en la junta de compensación y solicitando la expropiación de su derecho.

2. A aquellos propietarios que no se pronuncien expresamente, se les entenderá adheridos al sistema. En el caso de Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, salvo que lo rechacen expresamente, se entenderá que quedan incorporadas a la junta aun no habiendo comparecido al acto constituyente.

3. La Administración actuante expedirá certificación administrativa acreditativa de la relación de propietarios adheridos o no al sistema de compensación hasta ese momento, para la incorporación, en su caso, a la escritura pública de constitución de la junta de compensación.

4. Quienes hayan expresado su voluntad de no participar en la gestión, podrán integrarse en la junta en el momento en que así se les requiera, y posteriormente en cualquier momento siempre que sea anterior a la fijación administrativa del justiprecio, en condiciones de igualdad con los demás miembros.

#### **Artículo 23.** *Aprobación.*

1. Concluidos los trámites del artículo anterior, la Administración actuante aprobará definitivamente los estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren y designará su representante en el órgano rector de la junta.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, con el texto íntegro de los estatutos y bases de actuación, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas, se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón», o en el *Boletín Oficial de la Provincia* según corresponda.

3. La junta de compensación se constituirá en el plazo máximo de tres meses desde la publicación anterior, mediante el otorgamiento de escritura pública.

### SECCIÓN 3.ª EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

#### **Artículo 24.** *Efectos registrales.*

1. Aprobados con carácter definitivo los estatutos y bases, todos los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.



2. Se podrá instar a la publicidad registral de la afección de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, en los términos regulados en la legislación hipotecaria.

#### **Artículo 25. Constitución.**

1. Los promotores de la iniciativa de compensación deberán citar al acto de constitución a todos los propietarios afectados, excepto a los que hayan hecho constar su voluntad de no incorporarse. La citación se hará en cualquiera de los medios legalmente establecidos que permita acreditar su recepción. En este acto, aquellos propietarios que no se hubieran pronunciado expresamente, podrán declarar su voluntad de no adherirse al sistema.

2. La junta quedará integrada por los propietarios incluidos en el sistema y por las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial, siempre que generen aprovechamiento. De no mediar rechazo expreso y razonado, se entenderá que las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta aun no habiendo comparecido en el acto constituyente.

3. En la escritura de constitución deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, de las empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas y de los derechos exteriores al ámbito incluidos en el mismo.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.
- d) Acuerdo de constitución de la asamblea general constituyente.
- e) Estatutos y bases de la junta.
- f) Copia de la publicación o, en su caso, certificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la junta.

4. La declaración responsable de haber cumplido con la obligación de constituir la junta, acompañada de una copia autorizada de la escritura y de las adhesiones en su caso, se trasladará a la Administración actuante y, de darse las circunstancias contempladas en el artículo 7.2.c) del presente reglamento, al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción.

5. Si existiera una junta provisional constituida en el ámbito, la asamblea general constituyente podrá aprobar la subrogación en sus derechos y obligaciones, por mayoría de más del 50% de las cuotas de participación en la nueva junta de compensación.

#### **Artículo 26. Empresas urbanizadoras.**

1. La selección de la empresa urbanizadora será competencia de la asamblea general por mayoría de más de la mitad de las cuotas. El procedimiento de selección estará sujeto a los principios de publicidad, transparencia y concurrencia, además a la legislación de contratos del sector público, en tanto resulte de aplicación el criterio funcional de obra pública.

2. Una vez constituida podrán incorporarse a la junta de compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística de la unidad de ejecución.

3. La incorporación deberá ser autorizada por la asamblea general conforme a los términos que se establezcan en los estatutos, y si éstos no contuvieran determinaciones bastantes al respecto, será precisa su modificación. Los propietarios que expresamente se opongan a dicha incorporación y así lo hagan constar no verán afectada su cuota de participación en la misma.



## SECCIÓN 4.ª ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN

### Artículo 27. *Estatutos.*

Los estatutos de las juntas de compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.
- b) Administración bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión del ámbito que constituye su objeto.
- d) Duración.
- e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros.
- f) Descripción del régimen de participación y representación.

En todo caso, los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, si bien el cumplimiento de las obligaciones será a título individual. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará la junta de compensación. No obstante, los cotitulares de una finca o derecho podrán optar mediante acuerdo adoptado por mayoría por participar cada uno de ellos comunicándolo a la junta. En este caso, el voto o número de votos que corresponda a cada finca o derecho se dividirá en cuantas participaciones haya.

Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la junta de compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

En caso de usufructo la condición de miembro de la junta recaerá en el nudo propietario.

g) Criterios de selección de empresas urbanizadoras, si se previera esta posibilidad, respetando lo previsto en la legislación de contratos del sector público en tanto resulte de aplicación el criterio funcional de obra pública.

Cada empresa estará representada por una sola persona.

h) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

Existirá al menos una asamblea general de la que formarán parte todos los miembros de la junta, un consejo rector, un presidente y un secretario. En el consejo rector se garantizará la participación de los miembros que representen al menos el 15 por ciento de los derechos, admitiéndose a tal fin la agrupación de varios miembros. En todo caso, los cargos deberán necesariamente recaer en propietarios o en personas físicas que actúen en representación de los propietarios, salvo el cargo de secretario que podrá recaer en persona ajena a la entidad.

i) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno, y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

En todo caso se respetarán las reglas mínimas previstas en la legislación de Régimen Jurídico del Sector Público para los órganos colegiados. En caso excepcional de ausencia de cargos orgánicos, la convocatoria podrá realizarla cualquier propietario nombrándose en la sesión nuevos cargos.

j) Derechos y obligaciones de sus miembros. Requisitos para la privación del derecho de voto en caso de impago.

k) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario como extraordinario pudieran acordarse.

l) Expresión de los recursos que sean procedentes contra los acuerdos de la junta.

m) Normas sobre su disolución, liquidación y extinción.

### Artículo 28. *Bases de actuación.*

1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

- a) Criterios para valorar las fincas aportadas.
- b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.
- c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse, o actividades que deban cesar.
- d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.
- e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.



Para la contratación de las obras de urbanización deberá aplicarse la legislación de contratos del sector público en tanto resulte de aplicación el criterio funcional de obra pública.

- f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento de la unidad de ejecución.
- g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.
- h) Consecuencias de los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la junta de compensación.
  - i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.
  - j) Forma y plazos en que los propietarios han de realizar aportaciones a la junta, bien en metálico o bien en terrenos.
  - k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.
  - l) Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación y plazo para su abono.
  - m) Posibilidad de establecer requisitos y condiciones al derecho de edificar, en función de las necesidades de ejecución de las obras de urbanización, en los términos aplicables para la edificación simultánea a la urbanización.
  - n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la junta.

2. Las bases de actuación podrán contener además las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten.

3. Las bases podrán recoger los supuestos en que la asamblea general de la junta de compensación, por mayoría de tres cuartos de las cuotas, estará facultada para acordar con los propietarios y titulares de derechos, la sustitución de aprovechamiento urbanístico por la exención de cargas de urbanización. Asimismo, con idéntica mayoría se podrá acordar con los propietarios y titulares de derechos no adheridos el pago del justiprecio en aprovechamiento urbanístico.

## SECCIÓN 5.ª PROYECTO DE REPARCELACIÓN

### **Artículo 29.** *Funciones de la junta.*

De acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación, la junta formulará un proyecto de reparcelación conforme a las reglas generales aplicables a este instrumento.

### **Artículo 30.** *Propietario único.*

En los supuestos de propietario único, el proyecto de reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos que deriven de las cesiones y reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas en que se sitúe el aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante.

### **Artículo 31.** *Aprobación por la junta.*

1. La aprobación de la propuesta a la administración actuante del proyecto de reparcelación corresponde a la asamblea general, requiriendo mayoría de las cuotas de participación. El anteproyecto deberá haber estado a disposición de los miembros de la Junta con una antelación mínima de diez días hábiles a su aprobación. Una vez, aprobado conforme a las normas anteriores, se elevará a la Administración actuante para su tramitación y aprobación definitiva.

2. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, la Administración actuante procederá a expedir el correspondiente certificado del acuerdo, con el contenido necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad.



3. En los supuestos de propietario único, corresponderá a éste la formulación del proyecto de reparcelación y su elevación a la Administración actuante para su aprobación, si procediere. La misma regla será de aplicación a los propietarios que por unanimidad opten por no constituir junta de compensación.

4. Las operaciones jurídicas complementarias que sean del caso, que no alteren sustancialmente el proyecto de reparcelación ni se opongan al plan que se ejecute, una vez aprobadas por la Administración actuante, se formalizarán mediante el certificado del acuerdo con el contenido necesario para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

## SECCIÓN 6.ª EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

### **Artículo 32.** *Funciones de la junta.*

1. Las obras de urbanización que se ejecuten en la unidad de ejecución por el sistema de compensación serán a cargo de la junta, para ello encargará y abonará los proyectos de urbanización, de ejecución y de servicios complementarios.

2. La junta de compensación gestionará ante las compañías las condiciones de suministro, a cuyo fin podrá recabar la colaboración de la Administración actuante.

### **Artículo 33.** *Contratación de obras.*

1. La contratación de los proyectos de urbanización y de ejecución, así como de la ejecución de las obras, se llevará a cabo por la junta de compensación de conformidad con los principios de concurrencia, publicidad y transparencia, aplicándose la legislación de contratos del sector público en tanto resulte de aplicación el criterio funcional de obra pública.

2. A tal fin, la junta aprobará un pliego de condiciones que recoja tanto los criterios técnicos como económicos que regirán en la adjudicación y ejecución de la obra.

3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, las condiciones establecidas en el pliego de condiciones para la ejecución de la obra y en todo caso las siguientes:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con el pliego de condiciones y los proyectos de urbanización y complementarios debidamente aprobados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

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

d) Las formas de garantizar la ejecución de las obras de urbanización dentro de las previstas en la legislación de contratos del sector público. En caso de que se prevea el pago parcial a cuenta como garantía de la correcta ejecución de las obras, se determinará la retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la junta. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra por la Administración actuante, salvo que medie acuerdo entre las partes y previa la entrega de aval por las cantidades que correspondan.

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

f) Requisitos y plazos de otorgamiento de las actas de recepción de las obras, tanto provisional como definitiva, por la junta de compensación.

g) Plazo de garantía para la devolución de las retenciones.

4. Si conforme a lo establecido en los estatutos se hubiere incorporado a la Junta de compensación alguna empresa urbanizadora, que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa, debiendo garantizarse el cumplimiento de lo establecido en el número anterior.



**Artículo 34.** *Financiación de la obra de urbanización.*

1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la junta podrá disponer la enajenación de los terrenos que en el proyecto de reparcelación se hubiesen reservado en pleno dominio con tal finalidad.
2. Las juntas de compensación podrán concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas que se reserve la junta en el proyecto de reparcelación para la realización de las obras de urbanización.

**Artículo 35.** *Disponibilidad de los terrenos.*

1. La junta de compensación podrá poner a disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización.
2. Los miembros de la junta no podrán promover acciones posesorias frente a resoluciones de la junta de compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquellos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción posesoria cuando la junta de compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute.
3. En caso de edificación simultánea a la urbanización, la junta de compensación establecerá los requisitos y condiciones adicionales exigibles al promotor, tanto de carácter técnico como de garantía económica, para asegurar la correcta ejecución de la obra urbanizadora.

**Artículo 36.** *Afección de los terrenos al pago.*

1. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de reparcelación quedarán gravadas con una afección de carácter real en garantía del pago de la cantidad que corresponda a cada finca en la cuenta de liquidación provisional de la unidad de ejecución a que se refiera, sin perjuicio del saldo resultante de la cuenta de liquidación definitiva de dichos costes.
2. Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada en la legislación hipotecaria. Se podrá cancelar a instancia de parte interesada, conforme a la legislación hipotecaria.
3. En caso de existencia de afecciones urbanísticas distintas del pago de las obras de urbanización, se podrán cancelar parcialmente dichas afecciones mediante solicitud a la que se acompañe certificación de la junta de compensación de estar pagadas por el titular de la finca.

## SECCIÓN 7.ª OBRAS DE URBANIZACIÓN

**Artículo 37.** *Ocupación de terrenos objeto de cesión.*

La junta de compensación y la empresa encargada de la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos dotacionales objeto de cesión hasta que, finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración actuante.

**Artículo 38.** *Recepción de las obras.*

1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables, se efectuará por la junta de compensación, en favor de la Administración actuante, dentro de un plazo no superior a tres meses contados desde su recepción por la junta.
2. Con independencia del plazo legal de garantía de cinco años, transcurrido un año desde la recepción de las obras por la Administración actuante, podrá procederse a la reducción de los avales u otras garantías prestadas.





3. La recepción de las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones podrá referirse a una parte de la unidad de ejecución aun cuando no se haya completado la urbanización de este ámbito territorial siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable, por haber sido ejecutada íntegramente conforme al Proyecto de Urbanización y pueda funcionar independientemente del resto de las partes de la unidad de ejecución que se encuentren en construcción. Esta recepción se llevará a cabo siguiendo el procedimiento previsto en los apartados anteriores.

4. La recepción de las obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo será formalizada en acta que suscribirán la Administración actuante y la junta de compensación. Si bien las obras se entenderán recibidas cuando, una vez correctamente finalizadas de conformidad con el proyecto de urbanización, 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, sin perjuicio de la obligación de suscribir el acta correspondiente.

## SECCIÓN 8.ª RESPONSABILIDADES

### **Artículo 39.** *Responsabilidad de la junta.*

1. La junta de compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, y de las demás obligaciones que resulten del plan de ordenación, de las bases de actuación o del presente reglamento.

2. En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración.

3. La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la junta de compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede.

### **Artículo 40.** *Incumplimiento grave de la junta.*

1. Cuando en el ejercicio de sus atribuciones la junta de compensación incurra en incumplimientos que sean calificados como graves, además de las otras posibles consecuencias previstas en la legislación aplicable, se podrá acordar la sustitución del sistema de compensación. En cualquier caso, serán considerados incumplimientos graves los siguientes:

a) La no aprobación de una propuesta de proyecto de reparcelación que cumpla los requisitos exigibles en el plazo de un año desde la constitución de la Junta de Compensación, salvo causa justificada que deberá comunicarse a la Administración actuante.

b) La no aprobación de la propuesta de proyecto de urbanización en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto de reparcelación.

c) No comenzar las obras de urbanización en el plazo de seis meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.

d) La paralización de las obras de urbanización por un plazo superior a tres meses.

2. En cualquier caso la junta de compensación podrá repercutir las consecuencias económicas derivadas del incumplimiento de sus deberes a aquellos de sus miembros que directamente lo hubiesen ocasionado o hubieren percibido el beneficio derivado del mismo.



**Artículo 41. Incumplimiento de los miembros de la junta.**

1. En caso de negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la junta, de no optar por exigir su pago en la vía civil, podrá solicitar de la Administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio.

2. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la junta de compensación.

3. Cuando el incumplimiento sea reiterado, la junta de compensación estará legitimada para solicitar de la Administración actuante la expropiación de los bienes o derechos en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior a la fijación administrativa del justiprecio, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. El procedimiento de expropiación será el establecido para actuaciones aisladas.

6. Sin perjuicio de lo previsto en los apartados anteriores, en los estatutos se podrá prever que el incumplimiento de los plazos del pago de las derramas, salvo en casos justificados, conllevará la suspensión del derecho de voto del deudor salvo interposición de recurso contra el acuerdo de la junta relativo al pago de la derrama impagada.

### CAPÍTULO III

#### Asociaciones Administrativas de Cooperación

**Artículo 42. Iniciativa.**

1. En el sistema de cooperación, los propietarios de una unidad de ejecución podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

2. Estas entidades recibirán el nombre de asociaciones administrativas de cooperación.

3. Las asociaciones administrativas de cooperación se formarán por iniciativa de los propietarios que representen al menos el veinticinco por ciento de la suma de la superficie y de los derechos aportados de la unidad de ejecución.

**Artículo 43. Constitución.**

1. No podrá constituirse más de una asociación administrativa de cooperación en cada unidad de ejecución.

2. Tendrá preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varias iniciativas, la que sea suscrita por propietarios que representen un mayor porcentaje de la suma de la superficie y derechos aportados o, en caso de igualdad, la que primero hubiera tenido entrada en el registro de la Administración actuante en expediente completo. Los propietarios no podrán suscribir más de una iniciativa simultáneamente.

3. Los estatutos por los que haya de regirse la entidad urbanística serán sometidos a la aprobación de la Administración actuante por el mismo procedimiento que los estatutos y bases de actuación en el sistema de compensación. Acordada, en su caso, la aprobación y constituida la entidad en escritura pública, se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de conformidad con el procedimiento previsto en este reglamento.

4. Los estatutos de las asociaciones administrativas contendrán las menciones previstas para los estatutos de las juntas de compensación con las adaptaciones que, en su caso, sean precisas.



5. Los propietarios constituidos en asociación administrativa elegirán de entre ellos un presidente, que tendrá la representación de la entidad, y a través del cual se establecerán las relaciones con las Administraciones públicas.

**Artículo 44. Composición.**

1. La pertenencia a una asociación administrativa será voluntaria.

2. Constituida una asociación administrativa, los propietarios no promotores tendrán derecho a formar parte de la misma conforme al procedimiento establecido en los estatutos de la entidad o, en su defecto, mediante escritura de adhesión a la escritura de constitución.

**Artículo 45. Funciones.**

1. Serán funciones de las asociaciones administrativas de cooperación, entre otras, las siguientes:

- a) Ofrecer a la Administración actuante sugerencias referentes a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.
- b) Auxiliar a la Administración actuante en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.
- c) Colaborar con la Administración actuante para el cobro de las cargas de urbanización en función de las cuotas de participación.
- d) Examinar y controlar el destino de las cantidades satisfechas por los propietarios de la unidad de ejecución en concepto de cargas de urbanización.
- e) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.

2. Asimismo dichas asociaciones podrán elaborar y presentar a tramitación administrativa los proyectos de reparcelación y de urbanización, que la Administración actuante estará obligada a tramitar. Su coste se considerará carga de urbanización.

## CAPÍTULO IV

### Agrupaciones de Interés Urbanístico

**Artículo 46. Iniciativa, constitución y composición.**

1. En el sistema de gestión indirecta por urbanizador, los propietarios podrán constituir agrupaciones de interés urbanístico con la finalidad de competir por la adjudicación del programa de urbanización del ámbito o de colaborar con el urbanizador en la gestión del ámbito, incluida la ejecución de las obras de urbanización.

2. Las agrupaciones de interés urbanístico se formarán por iniciativa de los propietarios que representen al menos el veinticinco por ciento de la suma de la superficie y de los derechos aportados de la unidad de ejecución.

3. Las agrupaciones de interés urbanísticos se registrarán en cuanto a su constitución, composición, estatutos y elección del presidente por lo establecido para las asociaciones administrativas de cooperación en el presente reglamento.

**Artículo 47. Funciones.**

1. Cuando las agrupaciones de interés urbanístico tengan por objeto colaborar con el urbanizador en la gestión del ámbito, sus funciones serán, entre otras, las siguientes:

- a) Formular al urbanizador y a la Administración actuante sugerencias referentes a la gestión y urbanización de la unidad o unidades de ejecución de que se trate.



b) Auxiliar a la Administración y, en su caso, al urbanizador, con la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ellos denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

c) Colaborar con el urbanizador y, en su caso, con la Administración, para el cobro de las cuotas de urbanización.

d) Examinar y controlar el destino de las cantidades exigidas a los propietarios de la unidad de ejecución en concepto de gastos de urbanización.

e) Colaborar con el urbanizador en la preparación y redacción de los proyectos de reparcelación y de urbanización.

2. Cuando las agrupaciones de interés urbanístico sean las adjudicatarias de un programa de urbanización, podrá ejercer las prerrogativas y facultades establecidas en el artículo 166 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

## CAPÍTULO V

### Entidades de Conservación

#### SECCIÓN 1.ª DE CARÁCTER GENERAL

##### **Artículo 48.** *Deber de la Administración.*

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la recepción de aquellas, salvo que concurran las circunstancias del artículo 49.

##### **Artículo 49.** *Obligaciones de los propietarios.*

1. Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, quedarán sujetos a la obligación de conservación a que se refiere el artículo anterior cuando así se imponga por el planeamiento urbanístico, por el plan o proyecto de interés general de Aragón, por las bases de un programa, las bases de una junta de compensación, o resulte expresamente de disposiciones legales. La imposición de la obligación de conservación deberá motivarse específicamente, pudiendo justificarse entre otras causas en función de las circunstancias concurrentes, por razones concretas de interés público o porque se solicite por los propietarios.

2. Dicha obligación se podrá imponer con independencia de la titularidad pública o privada y de uso público de la urbanización, debiendo en todo caso fijarse su duración.

3. En los supuestos señalados en el apartado primero, los propietarios se integrarán por ministerio de la ley en una entidad de conservación, para el cumplimiento del deber de conservación.

##### **Artículo 50.** *Funciones.*

1. Las entidades de conservación ejercen las funciones de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, en los términos que establezca el instrumento urbanístico al que se refiere el apartado 1 del artículo anterior.

2. Además de las funciones a que se refiere el apartado anterior, las entidades de conservación podrán ejercer las funciones relativas a la administración y gestión de servicios de interés común que expresamente estén previstos en sus estatutos, como las siguientes:

a) Velar por la prestación de los servicios que tengan encomendados.

b) Establecer reglas de acceso, pudiendo, en el caso de urbanizaciones abiertas al uso público, establecer medidas que restrinjan el acceso en la franja horaria de menor afluencia, previa autorización municipal.



c) Cualesquiera otras que se acuerden acometer siempre que se encuadren dentro de los fines legales y sean adoptados por el órgano competente de la entidad.

## SECCIÓN 2.ª CONSTITUCIÓN

### **Artículo 51. Régimen.**

El procedimiento de constitución de las entidades de conservación se regirá por el régimen aplicable a las juntas de compensación con las especialidades previstas en la esta sección.

### **Artículo 52. Iniciativa.**

Las entidades de conservación podrán constituirse por transformación de una entidad urbanística preexistente o mediante su creación específica para el cumplimiento del deber de conservación.

### **Artículo 53. Procedimiento.**

1. El procedimiento de constitución se iniciará a solicitud de la entidad preexistente, por expreso acuerdo de la administración actuante o a instancia de cualquier persona en ejercicio de la acción pública urbanística.

2. En cualquiera de los supuestos a que se refiere el artículo anterior deberán incorporarse los estatutos por los que se regirá la entidad.

3. Una vez sometida la documentación a información pública por el plazo mínimo de un mes y audiencia de los interesados, la administración actuante acordará si procede la aprobación de la constitución de la entidad de conservación junto con los estatutos. En este momento, nombrará a su representante en los órganos de gobierno. Asimismo, requerirá a los propietarios para que procedan a otorgar la escritura pública de constitución.

4. La Administración actuante remitirá la documentación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción conforme a este Reglamento.

## SECCIÓN 3.ª FUNCIONAMIENTO

### **Artículo 54. Cuotas.**

1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la junta de compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la entidad de conservación.

2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación que tengan asignada en cada comunidad en relación con el porcentaje asignado a la parcela originaria.

3. Los estatutos podrán establecer, justificadamente, cuotas de participación diferentes según el origen y naturaleza de los servicios.

### **Artículo 55. Estatutos.**

1. Los estatutos de las entidades de conservación contendrán las menciones previstas para los estatutos de las juntas de compensación con las adaptaciones que, en su caso, sean precisas.

2. En concreto, los estatutos se adaptarán, en su caso, a las siguientes particularidades:

a) Régimen de participación en los órganos de gobierno y en los gastos de la entidad.



b) Posibilidad de aportaciones extraordinarias, debidamente justificadas y tipificadas en los estatutos, por parte de la Administración actuante y, en su caso, de terceros interesados. En este caso podrán establecerse mecanismos de participación específicos en los órganos de administración y representación.

3. La Administración actuante, aunque no sea propietaria de suelo, tendrá derecho a nombrar un representante en los órganos de gobierno con voz pero sin voto.

4. Salvo que los estatutos establezcan otra cosa, los propietarios elegirán de entre ellos un presidente, que tendrá la representación de la entidad.

#### **Artículo 56.** *Cobro de las cuotas.*

1. En caso de negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la entidad de conservación, de no optar por exigir su pago en la vía civil, podrá solicitar de la Administración actuante el cobro de la deuda por la vía de apremio.

2. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, la Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, incluso de oficio.

#### **Artículo 57.** *Duración.*

1. La duración de las entidades urbanísticas de conservación vendrá determinada por el plazo de la obligación de conservación. El plazo de la obligación de conservación deberá venir expresamente determinado en el instrumento que la imponga.

2. En el caso de urbanizaciones de titularidad privada y uso público, si no está prevista la cesión de la urbanización a la Administración actuante, la obligación de conservación y, por tanto, la duración de la entidad urbanística de conservación será indefinida.

3. Las entidades urbanísticas de conservación podrán ampliar su duración por acuerdo del órgano plenario adoptado con una mayoría cualificada de tres cuartas partes de las cuotas de la entidad, siempre que no conste oposición de la Administración que deba asumir la obligación de conservación.

## CAPÍTULO VI

### **Juntas de Rehabilitación**

#### **Artículo 58.** *Derecho de participación.*

1. Las comunidades de propietarios, individualmente o a través de agrupaciones, las cooperativas de viviendas, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, además de las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de los anteriores, y en especial las asociaciones administrativas que agrupen a algunos de los sujetos mencionados, podrán constituir asociaciones con la finalidad de ejecutar o colaborar con la Administración en la ejecución de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

2. Las asociaciones resultantes se denominarán juntas de rehabilitación.

3. Constituida una junta de rehabilitación, la Administración la considerará vía preferente para la participación y la información a los propietarios.

4. Podrán incorporarse a las juntas de rehabilitación las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones.



5. Las Administraciones públicas y los entes dependientes de las mismas podrán ser miembros de pleno derecho de las citadas asociaciones cuando contribuyan a la financiación de la operación. En otro caso, la Administración actuante participará en sus órganos de gobierno con voz pero sin voto.

#### **Artículo 59. Organización.**

Salvo que se disponga otra cosa en los estatutos de la entidad, la junta de rehabilitación contará con una asamblea, de la que formarán parte todos sus miembros, y una comisión ejecutiva, de la que deberá formar parte un representante de cada comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o entidad, además de un representante de la Administración actuante.

#### **Artículo 60. Funciones.**

1. Las juntas de rehabilitación podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los programas, planes o proyectos de gestión correspondientes a dicha actuación.

2. De aprobarse el programa, proyecto de plan o proyecto de gestión de una actuación sistemática de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, a los gastos en que se haya incurrido se les aplicará el régimen de las cargas de urbanización.

#### **Artículo 61. Régimen jurídico.**

1. Las juntas de rehabilitación tendrán carácter administrativo y la consideración de entidades urbanísticas colaboradoras con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para la realización de cualesquiera actividades directamente relacionadas con el deber de conservación, además de para participar en la ejecución de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

2. Cuando no se desarrollen actuaciones de ejecución sistemática, la junta de rehabilitación se registrará por lo establecido para las entidades de conservación.

3. Cuando se delimite un ámbito de intervención o área de reforma interior para la ejecución sistemática de las actuaciones de regeneración o renovación, las juntas de rehabilitación se registrarán por su régimen específico y, además, por lo dispuesto en cada sistema de actuación para la correspondiente entidad urbanística colaboradora, sea como junta de compensación en el sistema de compensación, asociación administrativa de propietarios en el sistema de gestión directa por cooperación, agrupación de interés urbanístico en el sistema de gestión indirecta por urbanizador o rehabilitador, en función de lo establecido en el instrumento urbanístico aplicable para la correspondiente actuación de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

4. En el caso de actuación de iniciativa pública en el medio urbano, cuando se decida adjudicar la ejecución de las obras por licitación pública, los propietarios podrán concurrir a través de una junta de rehabilitación, que se registrará por el régimen establecido en sus estatutos y en este reglamento para las entidades urbanísticas de conservación.

#### **Artículo 62. Constitución.**

1. El procedimiento de constitución se iniciará por los propietarios, juntas de propietarios o agrupaciones de juntas de propietarios o por expreso acuerdo de la Administración actuante. En el caso de propietarios no sujetos a régimen de propiedad horizontal ni pertenecientes a entidades con régimen de adopción de acuerdos, se exigirá para la iniciativa que se acredite la voluntad conforme a lo establecido en el artículo 21 de este reglamento. En todos los supuestos la iniciativa o acuerdo deberá incorporar un proyecto de estatutos por los que se registrará la entidad.

2. Una vez sometida la documentación a información pública y audiencia de los interesados, y ratificado el proyecto de estatutos en una asamblea a la que se convocará a todos los propietarios del ámbito, la Administración acordará si procede la aprobación de la constitución de la junta de rehabilitación junto con los estatutos. Asimismo,



requerirá a los propietarios para que procedan a otorgar la escritura pública de constitución. La Administración actuante remitirá la documentación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción conforme a este Reglamento.

#### **Artículo 63. Funcionamiento.**

1. Cuando la junta de rehabilitación actúe conforme al sistema de compensación o resulte adjudicataria de la ejecución de las obras en función de una licitación pública convocada al efecto por la Administración actuante, actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de la junta, sin más limitaciones que las establecidas en sus estatutos.

2. La junta de rehabilitación podrá otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria, y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.

3. La junta de rehabilitación podrá ser beneficiaria de subvenciones y otras ayudas otorgadas por las Administraciones públicas, y actuar como perceptora y gestora en el caso de subvenciones destinadas a los propietarios o a las comunidades de propietarios, las cuales la junta podrá percibir directamente.

4. La junta de rehabilitación podrá recibir avales de entidades públicas con la finalidad de obtener financiación para las obras de conservación y las actuaciones de rehabilitación o la participación en actuaciones de renovación o regeneración urbana.

5. La junta de rehabilitación podrá ser beneficiaria de la expropiación de partes de viviendas o locales situados en edificios de uso residencial, cuando sean indispensables para instalar servicios comunes establecidos en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente, otra solución y siempre que se respeten la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.

6. Asimismo, cuando esté previsto en el instrumento urbanístico aplicable, la junta de rehabilitación podrá ser titular de derechos de ocupación de bienes de dominio público cuando sea indispensable para instalar servicios comunes o para la mejora del aislamiento término de los edificios, por resultar inviable, técnica o económicamente, otra solución y siempre que se respete la funcionalidad de la vía o espacio público afectado. Culminada la actuación, la junta de rehabilitación cederá los citados derechos a la comunidad de propietarios o agrupación de comunidad de propietarios que se beneficie de los mismos.

## CAPÍTULO VII

### **Entidades colaboradoras en la ejecución de Planes y Proyectos de Interés General de Aragón**

#### **Artículo 64. Derecho a la constitución.**

1. La ejecución de los planes o proyectos de interés general de Aragón podrá realizarse directa o indirectamente conforme a lo establecido en la legislación urbanística, a elección de la Administración actuante. Podrán delimitarse ámbitos de gestión directa y de gestión indirecta en un mismo plan o proyecto de interés general de Aragón.

2. Los planes o proyectos de interés general de Aragón incluirán los documentos necesarios para iniciar el expediente expropiatorio o de reparcelación forzosa, cuando hayan de gestionarse directamente, o el procedimiento de compensación o urbanización a seguir, cuando hayan de gestionarse indirectamente.

3. Los propietarios que conjuntamente sean titulares de más del cincuenta por ciento de la suma de la superficie y aprovechamientos urbanísticos del ámbito delimitado para un plan o proyecto de interés general de



Aragón, podrán solicitar de la Administración actuante la ejecución de la actuación por el sistema de compensación. La Administración no estará vinculada por la solicitud anterior, salvo que se hubiera establecido otra cosa en el plan o proyecto de interés general de Aragón.

4. De optarse por el sistema de gestión directa por cooperación o de gestión indirecta por urbanizador, los propietarios afectados podrán constituir una asociación de cooperación o una agrupación de interés urbanístico, respectivamente, en los términos y con los efectos establecidos para cada tipo de entidad colaboradora.

5. A efectos del ejercicio de las facultades de tutela sobre la entidad urbanística colaboradora, se considerará Administración actuante a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

#### **Artículo 65.** *Juntas de compensación.*

1. En caso de optar la Administración por el sistema de compensación para la ejecución del plan o proyecto, los propietarios deberán constituir una junta de compensación, a la que se aplicará el régimen establecido para las mismas en la legislación urbanística y en el presente reglamento, con las siguientes especialidades:

a) Quien haya sido reconocido como promotor por la Administración de la Comunidad Autónoma tendrá derecho a formar parte de la junta de compensación. De no ser propietario de terrenos en el ámbito de actuación o haberlos adquirido como beneficiario de la expropiación forzosa, podrá optar por la compensación de los gastos en que haya incurrido y que hayan sido reconocidos por la Administración como cargas de la urbanización, mediante la materialización de aprovechamiento lucrativo en el ámbito de actuación.

b) Todo Municipio en cuyo término municipal se desarrolle, aun parcialmente, el plan o proyecto tendrá derecho a designar un representante en los órganos de gobierno de la junta de compensación con voz pero sin voto, siendo requerido para este trámite por la Administración actuante.

c) Posibilidad de que los estatutos establezcan la obligación de dar traslado a la Administración de las cuentas anuales.

2. La junta de compensación podrá ser beneficiaria de los derechos de tanteo y retracto reconocidos en el artículo 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, pudiendo ejercitarlos la Administración de la Comunidad Autónoma a su cargo y en su favor.

#### **Artículo 66.** *Proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación será elaborado por la junta de compensación y sometido para su aprobación a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. En dicho proyecto deberán identificarse las parcelas en que se materialicen las cesiones de aprovechamiento lucrativo que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma y al municipio o municipios.

3. De haberse acordado en el convenio interadministrativo, de acuerdo con lo previsto en artículo 49 b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, toda o parte de la cesión de aprovechamiento lucrativo podrá corresponder al consorcio de interés general o a la sociedad urbanística gestora del plan o proyecto de interés general de Aragón. En tales casos se computará como aportación al consorcio o al capital social respectivamente.

Dicho extremo deberá ser notificado a la junta de compensación, que quedará obligada a incorporarlo al proyecto de reparcelación.

4. Salvo pacto en contrario recogido de forma expresa en un convenio entre la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio, éste no podrá disponer en forma alguna de los terrenos en los que se localice la cesión de aprovechamiento hasta que haya recibido las obras de urbanización y asumido la tutela de la entidad de conservación, en su caso.

El citado pacto deberá ser notificado a la junta de compensación, que lo incorporará de forma expresa al proyecto de reparcelación.



## **Artículo 67. Recepción de la urbanización y cesiones.**

La recepción de las obras de urbanización tendrá las siguientes especialidades:

a) Terminada la urbanización y recibidas las obras por la junta de compensación, serán puestas a disposición de la Administración actuante, a quien corresponderá la recepción de las obras de urbanización para su posterior entrega al municipio, salvo que en un convenio interadministrativo simultáneo o posterior al plan o proyecto de interés general de Aragón, se haya pactado la recepción directa por el municipio. La existencia del convenio y las responsabilidades asumidas por cada Administración en cuanto a la inspección y control de las obras de urbanización y la recepción de las mismas deberá ser notificada a la junta de compensación.

b) La recepción de las obras de urbanización por cualquier Administración pública inicia el cómputo del plazo de garantía establecido en la legislación urbanística.

c) Las cesiones de aprovechamiento urbanístico se materializarán mediante la puesta a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de las fincas de resultado, salvo que se haya establecido su sustitución por metálico. La recepción por el municipio de la obra de urbanización comportará necesariamente que la Administración de la Comunidad Autónoma deberá entregar al municipio los terrenos objeto de cesión que le correspondan, salvo que hubiera tenido lugar en un momento anterior.

d) La recepción de la obra de urbanización por el municipio y la asunción en su caso de la tutela de la entidad urbanística de conservación, permitirá a éste disponer del aprovechamiento lucrativo que le corresponda. No obstante, la disposición anticipada de todo o parte del citado aprovechamiento podrá haberse previsto en un convenio entre la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio o municipios afectados.

## **Artículo 68. Conservación.**

1. La recepción de la urbanización tanto por la Administración actuante como por el Municipio comportará necesariamente la asunción de la tutela de la entidad de conservación, si hubiera lugar a su constitución.

2. En caso de constitución de una entidad de conservación, sus estatutos podrán establecer las siguientes especialidades:

a) Que los cargos de administración y representación recaigan en las personas que designe la Administración actuante.

b) Que los estatutos establezcan la obligación de dar traslado a la Administración actuante de las cuentas anuales.

c) En todo caso, la Administración actuante tendrá derecho a nombrar un representante en los órganos de gobierno de la entidad, con voz pero sin voto.

3. A los efectos establecidos en este artículo y mientras no se produzca la recepción de las obras por parte del Municipio, se considerará Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma.

## CAPÍTULO VIII

### **Juntas Provisionales**

## **Artículo 69. Objeto.**

Las juntas provisionales son entidades urbanísticas colaboradoras que tienen por objeto impulsar las tramitaciones necesarias para llevar a cabo el desarrollo urbanístico del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución respectiva. A tales efectos, pueden:

a) Formular el planeamiento derivado e instar su tramitación.

b) Solicitar la modificación en la delimitación de una unidad de ejecución, o su supresión.

c) Instar el cambio de la modalidad de gestión a compensación.

d) Promover la constitución de una junta de compensación, con la formulación de la iniciativa de compensación.



- e) Formular documentos técnicos convenientes para impulsar el desarrollo del ámbito.
- g) Cualesquiera otras actuaciones urbanísticas que resulten necesarias para el impulso del desarrollo urbanístico del ámbito correspondiente.

#### **Artículo 70. Iniciativa.**

1. Podrán constituir una junta provisional los propietarios que representen más del 25 por ciento de la suma de la superficie total y derechos aportados referidos a un sector de planeamiento derivado o unidad de ejecución.
2. Dentro de cada ámbito únicamente podrá constituirse una única junta provisional.
3. Tendrá preferencia en la tramitación, en caso de concurrencia de varias iniciativas, la que sea suscrita por propietarios que representen un porcentaje mayor de la suma de la superficie total y derechos aportados o, en su defecto, la que primero hubiera tenido entrada en el registro de la Administración actuante en expediente completo. Los interesados no podrán suscribir más de una iniciativa simultáneamente.

#### **Artículo 71. Constitución.**

1. La escritura pública de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales deberá expresar su duración, el domicilio, las reglas de funcionamiento relativas a la forma de convocatoria de sus miembros, el régimen de adopción de acuerdos, y las facultades de sus cargos de administración y representación.
2. Asimismo, se deberá prever el procedimiento y condiciones para la incorporación como miembros de la junta provisional del resto de propietarios incluidos en el ámbito de actuación urbanística.
3. El documento de constitución de la junta provisional incorporará como anexo los documentos siguientes:
  - a) Descripción del ámbito.
  - b) Datos de identificación de las personas propietarias que constituyen la junta provisional y sus direcciones.
  - c) Los datos registrales e identificación catastral de sus fincas y las superficies respectivas.
  - d) La proporción entre la superficie y derechos aportados y el total del ámbito de desarrollo urbanístico.
  - e) Las personas designadas para ocupar el cargo de presidente y secretario.
4. Constituida una junta provisional, los propietarios no promotores tendrán derecho a formar parte de la misma conforme al procedimiento establecido en los estatutos de la entidad.

#### **Artículo 72. Tramitación administrativa.**

1. La junta provisional, una vez constituida, presentará la escritura pública de constitución ante la Administración urbanística actuante que deberá aprobarla en el plazo de un mes y ordenará publicar el anuncio en el *Boletín Oficial* que corresponda. En caso de transcurso del plazo del mes sin que la Administración haya hecho observaciones de legalidad, se entenderá aprobada la constitución.
2. El acuerdo de aprobación se deberá notificar a los propietarios incluidos en el ámbito con indicación expresa de la posibilidad de adhesión.
3. Asimismo, la Administración actuante remitirá la documentación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras para su inscripción conforme a este Reglamento.
4. La constitución de las juntas provisionales no conlleva la aportación fiduciaria de las fincas de sus miembros, sin que genere ninguna anotación o inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 73. Disolución.**

Las juntas provisionales se disolverán cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:



- a) Que se constituya la junta de compensación para el desarrollo del ámbito considerado.
- b) Por acuerdo voluntario de la entidad.
- c) Que finalice el plazo por el que fueron constituidas.
- d) Que se acuerde el cambio del sistema de actuación de compensación sin perjuicio de que los interesados puedan promover la constitución de la entidad urbanística colaboradora prevista para el sistema de actuación fijado.

#### **Artículo 74. Reembolso.**

En el supuesto de que los trabajos y las gestiones llevadas a cabo por la entidad urbanística colaboradora provisional sirvan efectivamente para el desarrollo del planeamiento urbanístico del ámbito y la constitución definitiva de la junta de compensación, los gastos abonados por los promotores se considerarán gastos de urbanización.

### CAPÍTULO IX

#### **Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras**

##### SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 75. Naturaleza.**

El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras es un registro de carácter público, electrónico y naturaleza administrativa adscrito al Departamento competente en materia de urbanismo, bajo la dependencia orgánica y funcional de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

#### **Artículo 76. Objeto.**

1. El Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras tiene por objeto servir de información sobre las entidades urbanísticas colaboradoras que se constituyan en materia de urbanismo.

2. En dicho Registro se practicará la inscripción inicial de la entidad urbanística colaboradora, los asientos que reflejen las incidencias en la designación de los miembros del órgano rector, domicilio social, estatutos o en su caso bases de actuación, suspensión temporal, disolución, liquidación y extinción de la entidad, así como la ulterior cancelación de la inscripción. Asimismo, el encargado del Registro diligenciará los libros de actas de las entidades urbanísticas colaboradoras a instancia de las mismas.

#### **Artículo 77. Acceso.**

El acceso al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que será gratuito, se ejercerá en la forma establecida en la legislación del régimen jurídico del sector público y en particular a través del Sistema de Información Urbanística de Aragón.

#### **Artículo 78. Colaboración.**

Las entidades locales y la Administración de la Comunidad Autónoma, a través del Departamento competente en materia de urbanismo, colaborarán de acuerdo con lo establecido en la legislación de régimen local para la adecuada gestión del Registro. Con esta finalidad se facilitarán recíprocamente cuanta información sea necesaria.

##### SECCIÓN 2.ª ORGANIZACIÓN

#### **Artículo 79. Unidades registrales.**

El Registro será único, pero su gestión se ordenará a través de tres unidades registrales integradas en cada uno de los Consejos Provinciales de Urbanismo, en las que se efectuará la práctica de los asientos que procedan en relación a las entidades urbanísticas colaboradoras correspondientes a municipios de su ámbito territorial.

**Artículo 80. Gestión.**

1. Los titulares de las secretarías de los Consejos Provinciales de Urbanismo serán los encargados de la gestión del Registro en la correspondiente unidad registral.

2. Los encargados de la gestión del Registro serán los responsables de la llevanza del mismo, correspondiéndoles:

- a) su gestión y mantenimiento;
- b) la custodia de la documentación justificativa;
- c) la coordinación de su funcionamiento;
- d) el seguimiento de su evolución;
- e) la práctica de los asientos registrales;
- f) la certificación de los asientos registrales;
- g) otras funciones que sean inherentes a su condición.

3. Los titulares de las secretarías de los citados Consejos darán cuenta a éstos de las inscripciones llevadas a cabo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**SECCIÓN 3.ª ASIENTOS****Artículo 81. Modalidades.**

En el Registro se practicarán los siguientes asientos en formato electrónico:

- a) Inscripciones: comprenderán la inscripción inicial de la entidad.
- b) Anotaciones: comprenderán la anotación de los acuerdos, actos o resoluciones que afecten a la entidad.
- c) Cancelaciones: supondrán la extinción del asiento cuando se deje sin efecto por acuerdo de las partes, cuando haya cumplido el objeto para cuya realización se creó, cuando sea objeto de anulación por resolución judicial o administrativa, o cuando concorra cualquier otra circunstancia determinante de la extinción.

**Artículo 82. Contenido.**

1. La inscripción inicial de las entidades contendrá, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) Municipio.
- b) Denominación de la entidad colaboradora.
- c) Tipo de entidad.
- d) Domicilio social.
- e) Ámbito territorial al que afecta.
- f) Fecha de constitución.
- g) Fecha de adquisición de la naturaleza administrativa.
- h) Miembros del órgano rector.
- i) Fecha del asiento y firma del encargado del Registro.

2. Los asientos de cancelación contendrán, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) Asiento que se cancela.
- b) Causa o razón de la cancelación.
- c) Fecha del acto, acuerdo o resolución que determine la cancelación y órgano que lo adopta.
- d) Fecha del asiento y firma del encargado del Registro.

3. El resto de los asientos, contendrán al menos la fecha del acto, acuerdo o resolución que justifica el asiento, la fecha del asiento y la firma del encargado del Registro.



### **Artículo 83. Comunicaciones.**

1. Las comunicaciones de inscripción, suspensión, disolución, liquidación y cancelación de una entidad urbanística colaboradora en el Registro se efectuará por la Administración actuante, o, en caso de inactividad de ésta, por el representante de la entidad, conforme a los modelos normalizados que se incorporan como anexo I y II a este Reglamento.

2. La comunicación de la modificación de los miembros del órgano rector y del domicilio social de una entidad urbanística colaboradora en el Registro se efectuará por el representante de la entidad, conforme al modelo normalizado que se incorpora como anexo II a este Reglamento.

### **Artículo 84. Práctica.**

1. El encargado de la gestión del Registro analizará las comunicaciones presentadas y la documentación adjunta debiendo efectuar la práctica del asiento en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de entrada de la comunicación en el registro interno de la unidad registral en la que haya de efectuarse la inscripción.

2. A la vista de la documentación remitida, si la misma está completa, el encargado del Registro practicará el asiento, y lo notificará al Administración actuante afectada y al representante de la entidad.

3. Si la comunicación o la documentación no estuviese completa o no cumplierse los requisitos exigidos, el encargado de la gestión del Registro lo notificará a la Administración actuante y a la entidad interesada para que subsanen las deficiencias, entendiéndose suspendido el plazo para practicar la inscripción.

# ANEXO I

## Solicitud de Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

GOBIERNO DE ARAGON Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda	ANEXO I Inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras		
Identificador de Código de Barras		Número de expediente	Identificador de Registro Orden Año Día Hora
	Espacio para validación mecánica		

D. \_\_\_\_\_, actuando en representación de (Administración pública / Entidad Urbanística Colaboradora), en su condición de \_\_\_\_\_, designando a efectos de notificaciones la siguiente dirección \_\_\_\_\_, Solicita la inscripción de (identificación de la Entidad Colaboradora) del municipio de \_\_\_\_\_ que afecta al ámbito de \_\_\_\_\_, aportando la siguiente documentación:

- Junta de Compensación
  - a) Certificado municipal de aprobación definitiva de Bases y Estatutos
  - b) Escritura pública de constitución, con sus adhesiones en su caso
  - c) Estatutos y bases
  
- Asociación Administrativa de Cooperación
  - a) Certificado municipal de aprobación definitiva
  - b) Escritura pública de constitución
  - c) Estatutos y en su caso bases.
  
- Agrupación de Interés Urbanístico
  - a) Certificado municipal de aprobación definitiva
  - b) Escritura pública de constitución
  - c) Estatutos
  
- Entidad de Conservación
  - a) Certificado municipal de aprobación definitiva
  - b) Escritura pública de constitución
  - c) Estatutos
  
- Junta de Rehabilitación
  - a) Certificado municipal de aprobación definitiva
  - b) Escritura pública de constitución
  - c) Estatutos
  
- Entidad colaboradora en la ejecución de planes y proyectos de interés general de Aragón
  - a) Certificado de aprobación definitiva

- b) Escritura pública de constitución
- c) Estatutos

Juntas Provisionales

- a) Certificado de aprobación definitiva
- b) Escritura pública de constitución
- c) Estatutos

Asimismo, se presenta la siguiente documentación complementaria:

.- En caso de Entidad Urbanística Colaboradora:

- Justificante de la declaración responsable dirigida a la Administración actuante.
- Declaración responsable de haber transcurrido el plazo de un mes desde su solicitud sin que la Administración actuante hubiese formulado discrepancia.

.- Otra documentación:

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "RECURSOS CPU" cuya finalidad es contener datos derivados de procedimientos gestionados ante el Consejo Provincial de Urbanismo. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Urbanismo y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo es el Servicio de Información Urbanística y Nuevos desarrollos, sito en Avda. Ranillas nº 3-A, 2ª Planta, Oficina 2J), todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

La documentación que se aporte en formato digital deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad

En-----, a .....de.....de.....

Firmado

SECRETARIO/A DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

Huesca

Teruel

Zaragoza



## ANEXO II

### Solicitud de anotaciones y cancelaciones en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

GOBIERNO DE ARAGON Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda		ANEXO II Inscripción de anotaciones y cancelaciones	
Identificador de Código de Barras		Número de expediente	Identificador de Registro Orden Año Día Hora
	Espacio para validación mecánica		

D. \_\_\_\_\_, actuando en representación de \_\_\_\_\_ (Administración Pública/Entidad Colaboradora), en su condición de \_\_\_\_\_, designando a efectos de notificaciones la siguiente dirección \_\_\_\_\_, solicita la realización de:

Anotación, aportando el texto íntegro del acto, acuerdo sentencia o resolución que altere los términos o vigencia del asiento. Asimismo, presenta la siguiente documentación complementaria:

En caso de modificación de los miembros del órgano rector o del domicilio social: declaración responsable de haber realizado la comunicación simultánea a la administración actuante.

-

-

Cancelación, aportando el texto íntegro del acto, acuerdo, sentencia o resolución de la que trae causa la extinción de un asiento. Asimismo, presenta la siguiente documentación complementaria.

-

-

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero "RECURSOS CPU" cuya finalidad es contener datos derivados de procedimientos gestionados ante el Consejo Provincial de Urbanismo. El órgano responsable del fichero es la Dirección General de Urbanismo y la dirección donde el interesado podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante el mismo es el Servicio de Información Urbanística y Nuevos Desarrollos sito en Avda. Ranillas, nº 3-A, 2ª Planta, Oficina 2J), todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

La documentación que se aporte en formato digital, deberá remitirse con las diligencias oportunas que garanticen su autenticidad

En-----, a .....de.....de.....

Firmado

SECRETARIO/A DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

Huesca

Teruel

Zaragoza



## ANEXO III

### MODELO DE BASES DE JUNTA DE COMPENSACIÓN

PROPUESTA DE BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN -----DEL -----DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE -----

#### **Base primera.** *Ámbito territorial y finalidad.*

1. El ámbito territorial al que se refieren las presentes Bases es el correspondiente a la Unidad de Ejecución ----- del -----del Plan General de Ordenación Urbana de -----a desarrollar por el sistema de compensación.

2. Las bases tienen como finalidad regular los criterios de valoración y demás extremos relativos a la elaboración del proyecto de reparcelación, así como establecer las determinaciones complementarias para la correcta aplicación del sistema de compensación y para la ejecución de las obras de urbanización.

#### **Base segunda.** *Obligatoriedad de las bases.*

1. Las bases obligan a los miembros y órganos de la junta de compensación en los términos en que sean aprobadas.

2. Sus determinaciones podrán ser modificadas por acuerdo de la asamblea general de la junta de compensación, especialmente convocada al efecto, con el voto favorable de miembros que representen más del 50% de las cuotas de participación. Las bases así modificadas se someterán a la aprobación de la Administración actuante.

#### **Base tercera.** *Derechos aportados.*

1. El derecho de los propietarios será proporcional a las cuotas de participación que resulte del derecho aportado.

2. Las cuotas iniciales derivadas del derecho aportado se modificarán, una vez aprobado con carácter definitivo el proyecto de reparcelación, para ajustarlas a las fincas resultantes de aprovechamientos lucrativos. Las nuevas cuotas se aplicarán para determinar la distribución de los costes de urbanización y se calcularán tomando como base 100.

3. Si existiera disconformidad suficientemente fundada sobre la propiedad de una finca, parte de ella o en la determinación de su cabida o sus lindes, la superficie cuestionada se considerará dudosa, atribuyéndose por iguales partes a quienes invoquen su titularidad, hasta tanto se resuelva la discrepancia por mutuo acuerdo entre los interesados o por resolución judicial.

4. En el proyecto de reparcelación se considerará que existe titularidad litigiosa cuando se acredite fehacientemente la existencia de proceso judicial al respecto. En caso de que constare anotación preventiva de demanda de propiedad se procederá 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.

5. La Administración actuante asumirá la representación de dichos derechos hasta la resolución definitiva de la controversia, salvo que sea uno de los afectados, en cuyo caso corresponderá la representación al Ministerio Fiscal.

6. En los casos de titularidad dudosa, las cuotas o derramas serán abonadas por los afectados a partes iguales. En caso de titularidad litigiosa, la obligación de pago corresponderá al que figure como titular registral.



## **Base cuarta. Derechos y cargas.**

1. 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 la finca o fincas aportadas.

2. Cuando no tenga lugar la subrogación real de la antigua por una nueva parcela al sustituir su derecho aportado por una compensación en metálico, el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización que, en su caso, corresponda, cuyo importe se fijará en el proyecto de reparcelación y se reseñará en el acuerdo de su aprobación.

3. En los supuestos de subrogación real, los titulares de derechos reales y cargas que sean compatibles con el planeamiento y con la situación y características de la nueva finca, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente.

4. De producirse la subrogación real de las fincas y ser incompatibles con el planeamiento los derechos reales o cargas existentes sobre la finca aportada, el proyecto de reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización que, en su caso, corresponda a cargo del propietario respectivo, la cual pasará a gravar la finca adjudicada.

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 ella, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran, de resultar perjudicadas, 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. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

6. No obstante lo dispuesto en los números 2 y 4, las indemnizaciones procedentes, en su caso, por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, distribuyéndose entre los miembros de la junta en función de sus cuotas. Se exceptúa de lo anterior la extinción de arrendamientos suscritos con posterioridad a la delimitación de la unidad de ejecución, cuya indemnización corresponderá en todo caso al propietario de la finca gravada o arrendada. La tasación de servidumbres y derechos de arrendamiento, en los casos en que proceda, se efectuará en el propio proyecto de reparcelación.

## **Base quinta. Valoración de derechos y cargas.**

1. La valoración de los derechos reales y cargas sobre inmuebles, a los efectos de su extinción, modificación o constitución, 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 Tributario que resulten de aplicación.

2. Las indemnizaciones a favor de los arrendatarios rústicos y urbanos se fijarán de acuerdo con lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa. No serán objeto de indemnización, ni, consecuentemente, de valoración, los arrendamientos a precario o meramente consentidos, los de edificaciones o instalaciones provisionales permitidas por la legislación urbanística. A tal efecto, los propietarios o quienes invoquen derechos arrendaticios vendrán obligados a justificar su existencia y a acreditar los alquileres mediante la presentación de las facturas y de las declaraciones fiscales correspondientes, o documentos equivalentes.

La extinción de los derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento se producirá como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación sin necesidad de declaración expresa en este sentido. No obstante, el desalojo de la finca y su ocupación quedará demorado al momento del pago o depósito de la



indemnización correspondiente, bien en metálico, bien mediante compensación en la cuenta de liquidación provisional si es titular de aprovechamiento urbanístico.

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

**Base sexta. Elementos existentes sobre las fincas aportadas y valoración de los mismos.**

1. Las plantaciones, sembrados, obras e instalaciones y demás elementos que no puedan conservarse se valorarán, independientemente del suelo, con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo a la junta de compensación en concepto de gastos de urbanización.

2. El valor de las edificaciones que no puedan conservarse, que se calculará asimismo con independencia del suelo, se determinará de acuerdo con la normativa en materia de valoraciones y su importe se satisfará al propietario o titular interesado con cargo a la junta de compensación en concepto de gastos de urbanización.

3. Se entenderá que no pueden conservarse cuando sea precisa su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

4. Las plantaciones que respondan a una explotación agrícola o forestal se tasarán en base al criterio de reposición y a su ciclo vital. En el caso de arbolado y de plantas de carácter ornamental o que no respondan propiamente a una explotación económica, se tendrá en cuenta su depreciación a nivel de mercado cuando su transmisión se produce de forma incorporada a los inmuebles.

5. Las actividades industriales o mercantiles que deban cesar o trasladarse por ser incompatibles con la nueva ordenación serán objeto de valoración independiente de acuerdo con la legislación vigente. No obstante, no serán objeto de indemnización cuando su instalación estuviere 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 el uno o la otra, respectivamente. Tampoco darán derecho a indemnización cuando no contaran con la debida autorización administrativa o se tratase de instalaciones o actividades meramente consentidas, ni cuando el cierre de las mismas debiera producirse, independientemente del proceso de gestión urbanística, en cumplimiento de las disposiciones en vigor.

6. Las indemnizaciones resultantes podrán ser objeto de compensación con las cantidades de que resulte deudor el interesado por las aportaciones ordinarias o extraordinarias que deba realizar a la junta de compensación y por las diferencias de adjudicación que, en su caso, deba abonar.

**Base séptima. Incorporación de empresas urbanizadoras: criterios de valoración.**

1. En el supuesto de que se incorpore a la junta de compensación una empresa urbanizadora, la valoración de su aportación se determinará teniendo en cuenta el importe del presupuesto del proyecto de urbanización o de los capítulos o partidas que vaya a ejecutar, conviniéndose con la junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la asamblea general.

2. Para la adjudicación de terrenos, la asamblea general aprobará un pliego de condiciones para la selección de la empresa en el cual se determinará la contrapartida 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, bien por remisión a precios de mercado o a cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.



3. La participación de la empresa disminuirá la de los miembros de la junta, a excepción de los disconformes con dicha participación que actúen en la forma señalada en los estatutos.

**Base octava.** *Fincas resultantes: valoración y afección real.*

1. Las fincas resultantes se valorarán, en principio, de acuerdo con la edificabilidad en metros cuadrados que les corresponda.

2. La valoración habrá de cuantificarse en dinero si en el proyecto de reparcelación existen diferencias de adjudicación. La valoración se realizará conforme se determina en el apartado anterior.

3. Las fincas resultantes quedan afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización que les correspondan, afección que se cancelará mediante certificación de la junta de compensación, una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento, y demás formas previstas en la legislación hipotecaria.

**Base novena.** *Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.*

1. La superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución será objeto de adjudicación entre los miembros de la junta teniendo en cuenta las cuotas de los mismos. Caso de producirse diferencias de adjudicación, las mismas se valorarán de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación en materia de valoraciones.

2. Los terrenos que conforme al plan que se ejecuta deban ser objeto de cesión gratuita y libre de cargas de urbanización al Ayuntamiento serán adjudicados directamente al mismo en el proyecto de reparcelación.

3. Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Este criterio se conectará con los de adjudicar el máximo número de fincas independientes y de agrupar las adjudicaciones que correspondan a cada propietario y con el de agrupar adjudicaciones a los minoritarios en una misma manzana.

4. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

5. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso o, si su participación no alcanza al 15% de la parcela mínima edificable, se les podrá compensar en metálico de acuerdo con la valoración efectuada en el proyecto de reparcelación. El mismo criterio se aplicará cuando, por exigencias de la ordenación y de configuración adecuada a efectos de edificación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes.

6. Cuando a través del correspondiente convenio se prevea la sustitución del aprovechamiento de cesión a la Administración actuante por una compensación en metálico, la asamblea general podrá eximir del pago a los propietarios que no deseen adquirir ese aprovechamiento.

7. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio, cuando fueren necesarios, de la regularización de lindes y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea igual o inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

c) Los terrenos edificados con aprovechamiento no ajustado al planeamiento, cuando las edificaciones se destinen a usos no incompatibles con el planeamiento y el coste de su eliminación resulte desproporcionado a la economía de la actuación.



d) Los inmuebles del Patrimonio Cultural Aragonés y los catalogados por el Plan General de Ordenación Urbana que se emplacen en la unidad de ejecución a desarrollar.

**Base décima.** *Supuestos de expropiación.*

1. Se podrá acudir a la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento y en favor de la junta de compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria, en los siguientes supuestos:

- a) No incorporación de los propietarios a la junta de compensación en los plazos establecidos al efecto.
- b) Impago de cuotas a la junta dentro del plazo de pago voluntario, cuando el miembro de que se trate hubiere sido objeto de apremio administrativo o judicial para el cobro de alguna otra cuota anterior.

**Base undécima.** *Criterios de valoración de fincas a expropiar.*

1. Las fincas que, en su caso, debieren ser objeto de expropiación se valorarán conforme a la legislación aplicable en materia de valoraciones.

2. Las edificaciones y demás elementos existentes se valorarán conforme a lo dispuesto en estas bases.

**Base duodécima.** *Contratación de las obras de urbanización.*

1. La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la junta, con los requisitos y efectos que se recogen en los estatutos y en estas bases.

2. En el contrato de ejecución de obras que se suscriba se harán constar las circunstancias siguientes:

a) El compromiso del contratista de cumplir los plazos y las determinaciones del proyecto de urbanización aprobado y de facilitar el control de las obras por parte de la Administración actuante, del consejo rector y del personal designado al efecto por una u otro.

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

c) Modo y plazos de pago por parte de la junta de compensación de las certificaciones de obra realizada, que en todo caso se entenderán siempre a buena cuenta.

d) Retención que pueda efectuar la junta de compensación en cada pago parcial como garantía de la correcta ejecución de las obras, la cual no será devuelta hasta que éstas hayan sido recibidas provisionalmente y sea sustituida, en su caso, por aval bancario suficiente hasta que éstas sean recibidas definitivamente y finalice el plazo de garantía fijado en el contrato que no podrá ser inferior a un año.

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

3. La contratación, en su caso, de obras de edificación deberá responder a las mismas exigencias que la contratación de las obras de urbanización.

**Base decimotercera.** *Valoración de inmuebles y precios de venta.*

Caso de que la junta promueva algún inmueble, el mismo se valorará en función del importe de la inversión y gastos totales que su construcción origine. En el supuesto de venta o alquiler, los precios mínimos se determinarán por la asamblea general.

**Base decimocuarta.** *Plazos y forma de pago de las cuotas.*

1. Las cuotas aprobadas por la asamblea general deberán ser satisfechas en el plazo máximo de --- (opcional: un mes) desde la fecha en que se practique la notificación del requerimiento de pago.



2. Transcurrido este plazo sin hacer efectivo el abono, entrarán en juego los efectos establecidos en los estatutos.

3. En virtud de acuerdo previo aprobado por la asamblea general, el importe de las cuotas podrá sustituirse por la entrega a la junta de terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de ejecución.

**Base decimoquinta.** *Enajenación de terrenos y constitución de gravámenes por la junta de compensación.*

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

Tendrán preferencia en la adquisición de los terrenos los miembros de la propia junta. En el caso de que sean varios los interesados, la asamblea general deberá decidir si se adjudica al mejor postor o en proporción a sus cuotas en la reparcelación.

2. En el supuesto de venta de parcelas las obligaciones del adquirente respecto de los gastos de urbanización se deberán determinar de forma expresa en el documento de compraventa.

**Base decimosexta.** *Equidistribución y cuotas.*

1. El derecho de los propietarios en la reparcelación será proporcional al derecho aportado. A tal efecto, el proyecto de reparcelación calculará la cuota de participación inicial de cada propietario distribuida por fincas sobre la base 100. Asimismo, el proyecto de reparcelación calculará las cuotas correspondientes a los miembros de la junta en función del aprovechamiento de las fincas adjudicadas, las cuales deberán sumar también 100.

2. Formará parte del proyecto de reparcelación una cuenta de liquidación provisional en la que se plasmarán los cargos y abonos inherentes a la equidistribución y ejecución urbanística en concepto de gastos, indemnizaciones y diferencias de adjudicación.

3. Hasta tanto se apruebe con carácter definitivo el proyecto de reparcelación, las derramas se cuantificarán en función de las cuotas o porcentajes de participación iniciales y, una vez aprobado aquél, se cuantificarán en función de las unidades de adjudicación o del porcentaje que representen las fincas adjudicadas de aprovechamientos lucrativos, excepción hecha de las que, en su caso, se reserve la junta.

4. Las diferencias de adjudicación existentes, en su caso, se liquidarán en el plazo de tres meses a contar de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación y de que la junta de compensación haya adquirido personalidad jurídica.

5. En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras y de venta de terrenos adjudicados a la junta se estará, en cuanto al pago de los gastos de urbanización, a las cláusulas contractuales.

**Base decimoséptima.** *Diferencias de adjudicación y su compensación a metálico.*

1. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes y cuando el derecho de los mismos no quede agotado con la adjudicación de parcelas independientes, se estará a lo dispuesto en la base novena.

2. Las compensaciones en metálico se reflejarán en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

3. Cuando se reduzcan las fincas adjudicables por habérselas reservado la junta para su enajenación o por su atribución a una empresa urbanizadora, el derecho de los miembros de la junta a la adjudicación in natura se reducirá en la proporción que represente el valor de tales fincas respecto del total adjudicable a los mismos.



**Base decimoctava. Edificación de las fincas.**

1. En el caso de que convenga a los intereses generales de la junta, podrá acordarse por la asamblea general la edificación de alguna finca determinada por cuenta de la misma, exigiéndose al efecto el voto favorable del por 100 de las cuotas de las fincas resultantes.

2. Los adjudicatarios de fincas resultantes podrán edificar en las mismas de acuerdo con el planeamiento y demás requisitos previstos en la legislación urbanística, una vez aprobados los proyectos de reparcelación y de urbanización con carácter definitivo. En todo caso se exigirá, además, el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) que se encuentren iniciadas las obras de urbanización por la junta y que éstas presenten un grado de desarrollo que permita definir sobre el terreno las alineaciones y rasantes de los viarios y de las parcelas resultantes de aprovechamiento lucrativo; b) que garantice ante la junta el pago de los costes pendientes de las obras de urbanización; c) que garantice igualmente ante la junta la reposición de los servicios o elementos de la urbanización que puedan ser dañados por las obras de edificación.

3. La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación se asegurará en el caso de que sea preceptivo o se exija por el Ayuntamiento respectivo, por la junta de compensación mediante aval u otras garantías admitidas en derecho sin perjuicio de que dicha garantía pueda minorarse a medida que se vayan completando fases de la urbanización y por la cuantía de la respectiva fase. Corresponde a los miembros de la junta que directamente se beneficien de la garantía sufragar proporcionalmente los gastos que genere, pudiendo la entidad exigirles una caución.

**Base decimonovena. Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares.**

Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

**Base vigésima. Conservación de la urbanización.**

Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos y servicios de urbanización por el Ayuntamiento de ---, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la junta o de la entidad de conservación que la sustituya, estándose al criterio de proporcionalidad general del valor de las fincas resultantes establecido en el proyecto de reparcelación para la aplicación de las cuotas de conservación, salvo que se trate de servicios que puedan ser medidos por contador o aforo en cuyo caso lo serán en proporción al consumo y gasto habido por cada miembro de la junta.

En, a -----de -----de dos mil -----.



## ANEXO IV

### MODELO DE ESTATUTOS DE JUNTA DE COMPENSACIÓN

PROPUESTA DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN -----  
-----DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE -----

#### CAPÍTULO I

##### Denominación, características y normativa

###### Artículo 1. Denominación.

1. Para la materialización de la Unidad de Ejecución -----del Plan General de Ordenación Urbana de ----- por el sistema de compensación, se articula la que se denomina «Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución ----- del Plan General de Ordenación Urbana de -----», en breve «Junta -----».

2. La junta de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, en los presentes estatutos y en el resto de normativa que le sea de aplicación.

###### Artículo 2. Domicilio.

1. El domicilio de la junta se fija en la localidad de -----, -----, -----, CP.-----.

2. El domicilio podrá ser trasladado a otro lugar por acuerdo del consejo rector, debiendo darse cuenta del cambio al Ayuntamiento de ----- y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sin que sea obligatorio formalizar el cambio de domicilio en escritura pública.

###### Artículo 3. Objeto.

El objeto de la junta de compensación es la ejecución de la urbanización y, en su caso, la actuación reparcelatoria sobre los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución ----- del PGOU de -----.

###### Artículo 4. Fines.

Son fines primordiales de la entidad, para la consecución del objetivo propuesto, los siguientes:

A) Formular e impulsar la tramitación administrativa de los proyectos de urbanización y de reparcelación, salvo que fueren aprobados simultánea o previamente a su constitución.

B) La ejecución de las obras de urbanización.

C) Su actuación, a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora.

D) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la expropiación forzosa, en beneficio de la junta, tanto respecto de los propietarios que no se incorporen en tiempo oportuno a la misma, como de aquéllos que incumplan sus obligaciones, en los supuestos que se contemplan en la legislación urbanística.

E) 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 sin perjuicio de reclamar su pago en la vía civil.

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

G) Formalización de operaciones de crédito para la urbanización, con la garantía, en su caso, de los terrenos, hasta el máximo de la cuota de participación de los mismos. No obstante, no podrá recaer ninguna carga real sobre los terrenos de quienes ofrezcan y garanticen el pago de la totalidad de sus cuotas de urbanización

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



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

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

K) Adjudicar las parcelas resultantes en el proyecto de reparcelación a quienes corresponda, pudiendo reservarse las fincas que estime procedentes para enajenarlas directamente a fin de sufragar los gastos de urbanización.

L) El ejercicio de cuantos derechos y actividades correspondan, con base en la legislación vigente.

## **Artículo 5.** *Órgano bajo cuyo control actúa.*

1. La junta de compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de -----.

2. En el ejercicio de la función de control y fiscalización, corresponde al Ayuntamiento:

A) Aprobación de los estatutos, de las bases de actuación y de las modificaciones que se acuerden por la junta, así como de los proyectos de urbanización y reparcelación.

B) Designación de representante en la junta de compensación.

C) Comprobación de la adecuación a Derecho de la constitución de la junta.

D) Ejercicio de la expropiación forzosa, a beneficio de la junta de compensación, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.

E) Utilización de 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 atribuciones resulten de la legislación vigente o de estos estatutos.

## **Artículo 6.** *Expresión de la superficie.*

El ámbito de la junta se extiende a los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución ----- del PGOU de -----, así como a los terrenos exteriores ----- o aprovechamientos urbanísticos asignados por el Ayuntamiento.

## **Artículo 7.** *Duración.*

La junta de compensación estará habilitada para comenzar sus funciones desde su constitución en escritura pública y durará hasta que sea cumplido su objeto, salvo que se produzca su disolución en los términos señalados en estos estatutos.

## **Artículo 8.** *Estatutos y bases de actuación.*

1. Los presentes estatutos constituyen las reglas de organización y funcionamiento de la junta. Las bases de actuación que se acompañan son las reglas de valoración de fincas, bienes y derechos, las reglas de adjudicación de fincas 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 que legalmente corresponda.

3. La modificación de los estatutos y de las bases requiere acuerdo en asamblea general, votado favorablemente por miembros que representen más del 50 por 100 de la participación en la junta y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento, salvo la variación de domicilio, que será suficiente con su aprobación por el consejo rector y su comunicación al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## **Artículo 9.** *Proyecto de reparcelación.*

Se redactará el proyecto de reparcelación de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística y, en su caso, en las bases de actuación, en el plazo legalmente establecido. El proyecto de

reparcelación reflejará las fincas aportadas y las fincas 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 a metálico por diferencias de adjudicación, si éstas existieren. Aprobado el proyecto definitivamente, constituirá título de adjudicación de las fincas resultantes.

En caso de que el proyecto de reparcelación hubiera sido redactado por los propietarios promotores de las bases y estatutos de la junta de compensación y tramitado de forma simultánea a los mismos, será objeto de ratificación posterior por la propia junta de compensación una vez ésta haya adquirido personalidad jurídica.

En la previsión contemplada en el apartado anterior, el contenido de la reparcelación se ajustará a los criterios resultantes de las bases de actuación suscritas por los propietarios que representen la mayoría de los derechos aportados.

## CAPÍTULO II

### Miembros y constitución de la junta

#### **Artículo 10. Incorporación a la entidad.**

1. La junta se compone de las personas físicas o jurídicas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma, sean promotoras de su constitución o adheridas a la misma. También formarán parte los titulares de aprovechamientos urbanísticos aunque no lo sean de suelo y los propietarios de terrenos calificados de sistema general adscritos.

2. Los propietarios no promotores de la junta podrán solicitar su incorporación a la misma durante el plazo de información pública.

3. La incorporación se solicitará por escrito al Ayuntamiento de -----, haciendo constar expresamente la adhesión a los estatutos y bases aprobados y la superficie y linderos de las fincas propiedad del solicitante, adjuntando la documentación justificativa de su derecho.

#### **Artículo 11. Constitución de la junta de compensación.**

1. Los promotores y adheridos constituirán la entidad dentro del plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de las bases y estatutos, pudiendo el Ayuntamiento justificadamente fijar un plazo inferior.

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

- A) Relación de los propietarios y sus domicilios.
- B) Relación de las fincas, con descripción registral e identificación catastral, de las que son titulares.
- C) Personas que se designen para ocupar los cargos del órgano rector.
- D) Acuerdo de constitución.
- E) Estatutos y bases de la junta.
- F) acuerdo de aprobación definitiva de estatutos y bases de la Junta.

3. Los propietarios que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de ----- (mínimo, un mes) a contar de la fecha en que se les notifique la formalización de la misma.

4. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones se trasladará al Ayuntamiento y se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5. Con independencia de la designación de un representante municipal como órgano de control que es, el Ayuntamiento tendrá, en su caso, el carácter de miembro de la junta sin necesidad de acuerdo de incorporación alguno. Con carácter general, las Administraciones y entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución quedan incorporadas a la junta en los términos establecidos en la normativa urbanística.

**Artículo 12. Incorporación de empresas urbanizadoras.**

1. Podrán incorporarse a la junta de compensación las empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos o los medios necesarios para la urbanización.

2. La incorporación deberá instrumentarse con posterioridad a la constitución de la junta y la selección deberá sujetarse a la legislación de contratos del sector público en tanto resulte de aplicación el criterio funcional de obra pública.

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

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

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

**Artículo 13. Titularidades especiales.**

1. Cuando las fincas pertenezcan a menores o incapacitados formarán parte de la junta sus representantes legales y la disposición de tales fincas por la junta de compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil, por tener la condición de fiduciaria. 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 todo caso, los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la junta, si bien el cumplimiento de las obligaciones será a título individual. Si no designaran representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará la junta de compensación. No obstante, lo cotitulares de una finca o derecho podrán optar mediante acuerdo adoptado por mayoría por participar cada uno de ellos comunicándolo a la junta. En este caso, el voto o número de votos que corresponda a cada finca o derecho se dividirá en cuantas participaciones haya.

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

4. En el supuesto de discrepancia en la titularidad de una finca y hasta que no se produzca la resolución definitiva de los tribunales civiles, la administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente, salvo que sea uno de los afectados, en cuyo caso corresponderá la representación al Ministerio Fiscal.

**Artículo 14. Transmisión de bienes y derechos.**

1. La incorporación de los propietarios no presupone la transmisión a la junta de la propiedad de los inmuebles o derechos, pero ésta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo.

2. Los miembros de la junta que enajenen sus parcelas deberán notificar a la junta de compensación en el plazo de un mes la transmisión de los terrenos mediante la remisión de copia del título.

3. Sin perjuicio de lo anterior, es asimismo obligación del adquirente comunicar a la junta de compensación su adquisición y solicitar formalmente su incorporación a la misma para el ejercicio de los derechos que le asisten como miembro.



4. El adquirente por cualquier clase de título queda subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la parcela o participación enajenada, debiendo hacerse expresa mención de ello en el título de transmisión.

### CAPÍTULO III

#### Derechos y obligaciones de los miembros de la junta

##### Artículo 15. *Derechos.*

**A)** Asistir por sí o por medio de representante a las sesiones de la asamblea general, emitiendo su voto en proporción al derecho o interés económico que ostente.

**B)** Presentar proposiciones y sugerencias.

**C)** Elegir a los miembros de los órganos de gobierno y ser elegidos para el desempeño de cargos.

**D)** Enajenar, gravar o realizar cualquier acto de disposición sobre los terrenos o cuotas de su propiedad.

**E)** Recibir los terrenos que como resultado de la aplicación del sistema les correspondan y las diferencias de adjudicación en metálico.

**F)** Informarse sobre la actuación de la junta y conocer el estado de cuentas, solicitando la exhibición de recibos y justificantes en el plazo previo a la celebración de la asamblea a la que se someta su aprobación, en las condiciones que se acuerden por ésta.

**G)** Ejercitar los recursos que procedan contra los acuerdos de la junta.

Para el ejercicio de sus derechos, los miembros de la junta habrán de acomodarse a lo señalado en los estatutos y acuerdos de la entidad. El incumplimiento de los plazos del pago de las derramas conllevará la suspensión automática del derecho de voto del deudor, salvo interposición de recurso contra el acuerdo que aprueba la derrama impagada.

##### Artículo 16. *Obligaciones.*

**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, de arrendamientos u ocupantes, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes.

**B)** Señalar un domicilio y sus cambios a efectos de notificaciones, para constancia en la secretaría de la junta. El cambio de domicilio no comunicado a tiempo a la junta, no perjudicará a ésta.

**C)** Pagar las cuotas y derramas que se giren en proporción a su participación y en los plazos establecidos.

**D)** Notificar a la junta la venta de sus bienes y derechos.

**E)** Regularizar la titularidad y situación registral y catastral de los terrenos aportados, dentro de los plazos que señale el presidente.

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

**G)** Aportar la parte proporcional que le corresponda de la garantía legalmente exigible para una adecuada ejecución de las obras de urbanización, si así fuere acordado por la asamblea.



**H)** Informar sobre la existencia de bienes y derechos ajenos al suelo. La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación.

## CAPÍTULO IV

### Órganos de gobierno y de administración

#### Artículo 17. *Enumeración.*

1. Los órganos de gobierno y administración de la junta serán:

- A) La asamblea general.
- B) El consejo rector.

2. También ostentarán facultades:

- A) El presidente.
- B) El vicepresidente.
- C) El secretario.
- D) El gerente, en su caso.

## SECCIÓN 1.ª DE LA ASAMBLEA GENERAL

#### Artículo 18. *Composición y reuniones.*

1. La asamblea estará constituida por todos los miembros de la junta de compensación, tendrá carácter deliberante y se reunirá en forma ordinaria, al menos, una vez al año para aprobar la memoria y cuentas, así como el presupuesto del ejercicio.

Serán su presidente y secretario los que lo sean del consejo rector, y formará parte de la asamblea el representante del Ayuntamiento.

2. La asamblea general podrá reunirse con carácter extraordinario cuando lo acuerde su presidente, el consejo rector o lo soliciten miembros de la junta de compensación que representen, al menos, el ----- % por 100 de las participaciones. En este supuesto la asamblea deberá celebrarse dentro del plazo de un mes a contar desde el acuerdo o solicitud.

Estando reunidos todos los miembros de la junta, podrá celebrarse la asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

#### Artículo 19. *Facultades.*

**A)** La elección y cese de los miembros del consejo rector, la aprobación del presupuesto de cada ejercicio y el nombramiento, en su caso, de censores de cuentas.

**B)** Examen de la gestión común y aprobación, en su caso, de la memoria y cuentas del ejercicio.

**C)** La modificación de los estatutos y bases, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.

**D)** La imposición de derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual o que excedan de sus previsiones.

**E)** Autorizar la formalización de actos dispositivos sobre los bienes y derechos de la junta.

**F)** Acordar la formalización de créditos para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de los terrenos afectados.



**G)** Resolver sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.

**H)** Aprobar, en su caso, los proyectos de urbanización y reparcelación previamente a su presentación en el Ayuntamiento para su tramitación.

**I)** Acordar la disolución de la junta de compensación, con arreglo a lo previsto en el Título VI de estos estatutos.

**J)** Aprobar, en su caso, las determinaciones a efectos de autorizar la realización de edificaciones de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización.

**K)** Aprobar el pliego de condiciones que regirá la contratación de las obras de urbanización, a propuesta del consejo rector.

**H)** Adjudicar las obras de ejecución de la urbanización a propuesta del consejo rector.

**I)** En general, cuantas facultades sean precisas para la resolución de los asuntos que sean sometidos a su consideración.

#### **Artículo 20. Convocatoria.**

1. Las reuniones de la asamblea general, ordinaria o extraordinaria, serán convocadas por el presidente del consejo rector mediante carta certificada, burofax, fax, correo electrónico o escrito con acuse de recibo remitida a los socios de la junta con -----días de antelación.

2. La convocatoria señalará el lugar, día y hora de la reunión, los propietarios privados de voto por impago, así como los asuntos que hayan de someterse a conocimiento y resolución de la asamblea, sin que pueda ser objeto de examen otros asuntos no recogidos en la convocatoria, salvo que estén presentes todos sus miembros y sea declarada la urgencia del asunto por mayoría de las cuotas de la junta.

3. En la convocatoria de las asambleas generales en que se someta a aprobación la memoria y cuentas del ejercicio anterior, el presupuesto para el ejercicio siguiente, así como la aprobación de cualquier documentación que requiera un estudio previo, se indicará el lugar y horas de consulta en que se halla a disposición de los miembros la documentación correspondiente. En particular, el proyecto de reparcelación, el pliego de condiciones para la contratación de las obras de urbanización, así como la propuesta de adjudicación de las obras, estarán a disposición de todos los miembros con una antelación mínima de 10 días hábiles a su aprobación.

#### **Artículo 21. Constitución.**

1. La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, por sí o por representación, miembros de la junta de compensación que representen, al menos, el 50 por 100 de las cuotas. Se entenderá válidamente constituida la asamblea, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes, transcurrido un cuarto de hora desde la primera. En ambos casos, deberán estar presentes el presidente y secretario o quienes le sustituyan.

2. Los miembros de la junta podrán designar, por escrito y para cada reunión, a otras personas que les representen en la asamblea, habiendo de designar las personas jurídicas una sola persona en su representación. A efectos de establecer la validez de dicha representación, deberá el secretario comprobar las delegaciones.

#### **Artículo 22. Sesiones.**

1. El presidente del consejo rector, o quien estatutariamente le sustituya, presidirá la asamblea general y dirigirá los debates.

Actuará como secretario el que lo sea del consejo rector, o su sustituto.



2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas presentes o representadas. No obstante, los acuerdos de modificación de bases y estatutos, aprobación del proyecto de reparcelación, urbanización y de convenios urbanísticos, los de enajenación de terrenos, los de señalamiento y modificación de cuotas y los de imposición de aportaciones extraordinarias requerirán el voto favorable de miembros que representen más del 50 por 100 de las participaciones de la entidad, siendo necesario el -----por 100 para acordar la edificación de alguna finca.

3. El voto será proporcional a la superficie de cada finca aportada, respecto de los propietarios incorporados. A efectos del cálculo de las mayorías no se tendrá en cuenta en el cómputo la cuota que corresponda a los propietarios que hayan manifestado su opción de ser expropiados y la cuota de los propietarios privados del derecho de voto.

Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las participaciones serán proporcionales a los aprovechamientos de las fincas resultantes.

4. Los acuerdos de la asamblea que se adopten conforme a los estatutos serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos y acciones que se interpongan contra los mismos.

### **Artículo 23. Actas.**

1. De cada reunión de la asamblea general se levantará acta por el secretario, que podrá ser aprobada en la misma reunión o en la siguiente que se celebre a decisión del presidente, haciéndose constar en ella los asistentes, en su caso, los privados del derecho de voto, el orden del día de la reunión, los puntos principales de las deliberaciones, los acuerdos adoptados, el resultado de las votaciones celebradas, la fecha y lugar de celebración y, en su caso, las intervenciones cuyo texto se entregue por escrito.

2. Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario. En caso de renovación de cargos, las actas serán firmadas por el entrante.

3. A solicitud de los miembros o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido de las actas.

## SECCIÓN 2.<sup>a</sup> DEL CONSEJO RECTOR

### **Artículo 24. Composición.**

1. El consejo rector estará compuesto por un presidente, un secretario y el representante del Ayuntamiento. En caso de existir miembros suficientes al efecto, por un vicepresidente y un máximo de ----- vocales designados por la asamblea general.

2. Los miembros del consejo, salvo el que tenga el cargo de secretario, habrán de ostentar la cualidad de miembro, o tener la representación de un miembro en la junta de compensación.

3. Cuando el número de miembros de la junta no exceda de -----, los componentes del consejo rector se ajustarán al número de miembros. En tanto dure esta circunstancia, el consejo rector traspasará todas sus funciones a la asamblea general, la cual actuará como único órgano colegiado con la doble función de «asamblea-consejo rector». A estos efectos, en el caso de fincas en pro indiviso, se considerará como un único propietario debiendo los comuneros nombrar un representante.

### **Artículo 25. Duración de cargos.**

1. El nombramiento de los cargos designados por la junta tendrá ----- años de duración, si bien serán susceptibles de reelección.

2. En caso de fallecimiento, renuncia o acuerdo de cese de algún miembro, la asamblea designará al sustituto hasta la fecha de renovación de cargos.



**Artículo 26. Facultades.**

1. Son funciones del consejo rector:

- A) La proposición de acuerdos a la asamblea general.
- B) La ejecución de los acuerdos de la misma.
- C) La administración económica de la junta.
- D) La formalización de los encargos de proyectos y demás trabajos profesionales contratados por la asamblea general.
- E) La venta de parcelas y constitución de gravámenes, previo acuerdo de la asamblea general.
- F) El ejercicio de acciones en defensa de los intereses de la junta de compensación.
- G) La contratación y separación, en su caso, del gerente y resto del personal administrativo, y señalamiento de su régimen de trabajo.
- H) La constitución de las garantías para responder de las obligaciones de la junta, previo acuerdo de la asamblea general.
- I) Autorizar la realización de edificaciones con carácter simultáneo a la urbanización.

2. Cuantas facultades de gobierno y administración no estén reservadas, expresamente, a la asamblea general, además de las que ésta le delegue.

**Artículo 27. Sesiones.**

1. El consejo rector se reunirá a iniciativa del presidente o a petición de -----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 presidente, mediante fax, carta certificada, burofax, escrito con acuse de recibo o correo electrónico, con un mínimo de -----días de antelación.

3. El consejo quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, al menos, ----- de sus miembros, siempre que estén presentes el presidente y el secretario, o las personas que los sustituyan.

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

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

**Artículo 28. Actas.**

1. De cada sesión del consejo se levantará acta, en la que se harán constar el contenido previsto en el artículo 23.1 de estos estatutos, siendo sometida a aprobación en la misma reunión o en la siguiente a decisión del presidente.

2. Las actas serán firmadas por el presidente y el secretario.

3. A solicitud de los miembros o de los órganos urbanísticos, el secretario, con el visto bueno del presidente, expedirá certificaciones del contenido de las actas.

**SECCIÓN 3.ª DEL PRESIDENTE****Artículo 29. Nombramiento.**

El presidente será designado por la asamblea general y su nombramiento tendrá la duración prevista en el artículo 25, pudiendo ser reelegido indefinidamente.

**Artículo 30. Funciones.**

- A)** Convocar, presidir, suspender y levantar las sesiones de la asamblea general y del consejo rector, dirigir las deliberaciones y ejecutar y hacer cumplir los acuerdos.
- B)** Ostentar la representación judicial y extrajudicial de la junta de compensación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación.
- C)** Autorizar las actas de la asamblea general y del consejo rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- D)** Realizar los pagos previstos en el presupuesto o aprobados por el consejo rector o la asamblea general.
- E)** Firmar la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones financieras y el libramiento de cheques y transferencias bancarias.
- F)** Ejercer, en la forma que el consejo rector determine, cualesquiera actividades bancarias y financieras que exija el funcionamiento de la junta.
- G)** Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o el consejo rector.

**SECCIÓN 4.ª DEL VICEPRESIDENTE****Artículo 31. Nombramiento.**

El vicepresidente será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente.

**Artículo 32. Funciones y sustitución.****1.** Son funciones del vicepresidente:

- A)** Ejercer todas las facultades que corresponden al presidente en los casos de vacante, ausencia o enfermedad de éste.
- B)** Firmar en compañía del presidente o la de otro miembro del consejo, la apertura, seguimiento y cierre de las operaciones bancarias y financieras y el libramiento de cheques y transferencias bancarias, cuando así lo haya acordado el consejo rector.
- C)** Ejercer las facultades que le delegue el presidente.

**2.** Tanto en las asambleas generales como en las sesiones del consejo rector, caso de ausencia del presidente y del vicepresidente, les sustituirá el vocal de mayor edad presente en las mismas.

**SECCIÓN 5.ª DEL SECRETARIO****Artículo 33. Nombramiento.**

El secretario será nombrado en igual forma y por el mismo período que el presidente, pudiendo recaer el nombramiento en persona que no ostente la calidad de miembro de la junta ni de representante de un miembro de la misma. En el caso de vacante, ausencia o enfermedad, el cargo será desempeñado por la persona que designe el presidente para cada sesión pudiendo recaer, igualmente, en persona que no ostente la calidad de miembro de la junta ni de representante de un miembro de la junta.

**Artículo 34. Funciones.**

- A)** Convocar las sesiones del consejo rector y de la asamblea general en caso de vacante de los cargos de presidente y vicepresidente y asistir a las reuniones de la asamblea general y del consejo rector.
- B)** Levantar acta de las sesiones.
- C)** Expedir certificaciones, con el visto bueno del presidente.
- D)** Llevar un control de los miembros integrantes de la junta de compensación.
- E)** Cursar las notificaciones a todos los miembros de la junta, cuando por su naturaleza o entidad proceda, los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector y, en su caso, a los órganos urbanísticos competentes.
- F)** Colaborar con el consejo rector en la llevanza de la contabilidad.
- G)** Efectuar la convocatoria de las sesiones, así como practicar las citaciones, a los miembros de la asamblea o del consejo, por orden de su presidente.

**SECCIÓN 6.ª DEL GERENTE (OPCIONAL)****Artículo 35. Nombramiento.**

1. Por acuerdo expreso del consejo rector y previa previsión presupuestaria, podrá existir 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 removido del cargo en cualquier momento por acuerdo del propio consejo.

**Artículo 36. 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 puramente administrativos.
- D)** Organizar los servicios de régimen interior de la junta de compensación.
- E)** Cuantas funciones le sean encomendadas por la asamblea o el consejo rector.

**CAPÍTULO V****Aportaciones y medios económicos****Artículo 37. Medios económicos.**

Los medios económicos de la junta estarán constituidos, entre otros, por las aportaciones de sus miembros, los créditos que le sean otorgados, las subvenciones y donaciones que, en su caso, reciba, las rentas y productos de su patrimonio, los terrenos que determine el proyecto de reparcelación, las aportaciones de las empresas urbanizadoras caso de incorporación a la junta, así como cualquier otra aportación que reciba la entidad por cualquier título válido en Derecho.



## **Artículo 38.** *Clases de aportación.*

Las aportaciones a la junta están constituidas, en especial:

- A) Por las cuotas ordinarias y extraordinarias.
- B) Por los terrenos que, en su caso, determine el proyecto de reparcelación.
- C) Por los terrenos expropiados a favor de la entidad.
- D) Por el producto de la venta de inmuebles efectuada por la junta.
- E) Por las aportaciones de las empresas urbanizadoras, caso de incorporación a la entidad.

## **Artículo 39.** *Cuotas y sus clases.*

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

2. Son cuotas extraordinarias las que se fijen en acuerdos específicos de la asamblea general.

## **Artículo 40.** *Cuantía y pago.*

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

2. El pago se realizará en el plazo máximo de ---(opcional: un mes) desde que se practique el requerimiento por el consejo rector a dicho efecto, y su falta producirá las consecuencias siguientes:

A) Un interés equivalente al previsto en el artículo 17 de la Ley General Presupuestaria, si se pagase la cuota en el mes siguiente.

B) Pasado este plazo, se podrá instar del Ayuntamiento la utilización de la vía de apremio, con las consecuencias legalmente previstas en orden a los recargos e intereses, o se podrá utilizar la vía judicial civil en cuyo caso las cantidades adeudadas devengarán el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

C) La utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la junta, transcurridos los plazos de pago voluntario, si en anterior ocasión ha sido preciso acudir a la vía de apremio o a la vía judicial para el cobro de alguna cuota.

D) Terminado el plazo voluntario de pago y hasta que se verifique el abono íntegro de todo lo debido, principal, recargos e intereses, en su caso, el miembro moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la junta de compensación, salvo interposición de recurso contra la cuota o derrama.

E) La junta de compensación expedirá la correspondiente factura una vez se haya producido el pago.

## **Artículo 41.** *Pago de cuotas por gastos anteriores a la constitución de la junta.*

1. Los pagos efectuados con anterioridad a que la junta de compensación adquiera personalidad jurídica que respondan a trabajos que tengan por finalidad la gestión y ejecución de la unidad de ejecución se incorporarán, previa su justificación documental, a la contabilidad de la misma y su importe se deducirá a quienes lo hubieren soportado de las cuotas que correspondan a su participación.

2. El importe de tales gastos, a efectos de su deducción, se actualizarán de acuerdo con el índice de precios al consumo.

## CAPÍTULO VI

### **Recursos, disolución y liquidación**

## **Artículo 42.** *Impugnación de los acuerdos de la junta.*

1. Los acuerdos de los órganos de la entidad son ejecutivos y no se suspenderán por su impugnación, salvo que así lo acuerde el órgano que deba resolver el recurso. Los recursos serán los siguientes:



A) Con carácter potestativo, los acuerdos del consejo rector, con independencia de su naturaleza, podrán ser impugnados ante la asamblea general en el plazo de quince días hábiles desde su notificación, la cual deberá resolver el recurso en el plazo de tres meses. Transcurrido éste, se entenderá desestimada la impugnación.

B) Contra los acuerdos de la asamblea general sujetos al Derecho Administrativo cabe recurso de alzada ante el Ayuntamiento en el plazo de un mes desde su notificación, si el acto es expreso, y de tres meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se produzcan los efectos del silencio, si el acto es presunto o producido por silencio.

C) Los acuerdos de la junta de compensación no sometidos al Derecho Administrativo podrán ser cuestionados directamente ante los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción que corresponda (ordinaria, laboral...), sin necesidad de reclamación administrativa previa.

2. No estarán legitimados para la impugnación quienes hubieran votado a favor del acuerdo, por sí o por medio de representante.

3. Los miembros de la junta de compensación no pueden promover acciones posesorias frente a la actuación de ésta cuando ejerza sus facultades de disposición fiduciaria u ocupe bienes para ejecutar las obras de urbanización.

#### **Artículo 43. Disolución.**

1. La junta se disolverá por las siguientes causas:

A) Por mandato judicial o prescripción legal.

B) Si deviniere en propietario único o supuestos asimilados.

C) Cuando la junta haya realizado el objeto para el que se creó. No obstante, podrá acordarse su disolución cuando las obligaciones pendientes no impidan la puesta en funcionamiento de la urbanización y se preste garantía económica por los propietarios ante la Administración actuante con carácter previo a la disolución.

D) Por cambio de sistema de actuación.

2. En los supuestos B), C y D) del número precedente la disolución se someterá a la aprobación del Ayuntamiento actuante.

#### **Artículo 44. Liquidación.**

Acordada la disolución, tendrá lugar la liquidación de la Junta en la forma siguiente:

1. El órgano designado procederá a la liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas específicamente por la asamblea general.

2. El patrimonio que pueda existir en terrenos, derechos o metálico, se distribuirá entre sus miembros en proporción a su participación en la entidad urbanística.

3. La junta hará constar la situación de liquidación en la que se halla en todas sus relaciones y comunicaciones.

#### **Artículo 45. Responsabilidad de la junta.**

La junta de compensación responde de sus obligaciones, exclusivamente, con sus propios bienes y derechos, entre los que no figuran las fincas y demás derechos de los propietarios sometidos al proceso reparcelatorio. Únicamente, en caso de insolvencia o disolución de la junta de compensación responderán los propietarios a título personal y por su participación.



## CAPÍTULO VII

**Derecho aplicable****Artículo 46. Normativa complementaria.**

En todo aquello no expresamente contemplado en estos estatutos, se estará a lo establecido, con carácter supletorio, en el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas de Derecho Administrativo, incluida la Ley de Asociaciones.