

I).— Interesar a los Organos Urbanísticos competentes la aprobación de los proyectos correspondientes.

J).— Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

K).— Proceder a la edificación de los solares resultantes si así lo acordasen la unanimidad de sus miembros, de conformidad con lo dispuesto en las Bases de Actuación y Estatutos.

L).— En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le corresponden según los textos legales vigentes.

CAPITULO II ORGANO URBANISTICO TUTELAR

Artículo 4º.— Organó bajo cuyo control actúa.

La Junta de Compensación actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Arnedo, el cual controlará su gestión.

La mencionada corporación local, mediante su Pleno será competente para conocer el recurso previsto en el artículo 37 de los Estatutos.

CAPITULO III POLIGONO QUE CONSTITUYE EL OBJETO

Artículo 5º.— Zona de actuación.

Está constituida por los terrenos incluidos en la U.A.8.

CAPITULO IV DURACION

Artículo 6º.— Duración.

La Junta de Compensación tendrá una duración indefinida hasta el cumplimiento total del objeto social.

Iniciará su gestión a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

CAPITULO V DE LA INCORPORACION DE LOS PROPIETARIOS A LA JUNTA DE COMPENSACION

Artículo 7º.— Propietarios integrantes.

Formarán parte de la Junta de Compensación:

a).— Los propietarios de las fincas incluidas en la U.A.8 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Arnedo que promueven estos Estatutos.

b).— Los demás propietarios que se incorporan a la Junta de Compensación durante el trámite de audiencia concedido por el Ayuntamiento de Arnedo o en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

La incorporación exigirá ostentar la propiedad de la finca incluida en la zona de actuación, aceptar los presentes estatutos y las cuotas de participación provisionales, que se señalen para cada una de las fincas en razón de su respectiva superficie, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8 de los Estatutos.

c).— Formarán parte de la Junta de Compensación, las personas particulares que en el futuro accedan a la propiedad de la finca del sector, subrogándose en todos los derechos y obligaciones del propietario transmitente.

d).— En su caso la empresa urbanizadora.

Artículo 8º.— Cuotas de participación.

El derecho de los propietarios miembros de la Junta de Compensación será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quedan comprendidas dentro de la U.A.8, que es objeto de actuación por el sistema de compensación.

Dicho derecho se concreta en su respectiva cuota de participación, la cual determina su respectivo porcentaje de participación en todos los derechos y obligaciones derivados del sistema de actuación y consecuentemente en la adjudicación de las superficies susceptibles de edificación o aprovechamiento privado conforme a Plan General que se ejecuta y en las posibles indemnizaciones sustitutorias.

Su cálculo se efectúa teniendo en cuenta la superficie de los terrenos aportados a la Junta por cada uno de los propietarios intervinientes y en proporción a la superficie aportada, que se expresa en unidades convencionales o tanto por ciento.

Las propiedades computables, se acreditarán por medio de certificación registral, en su defecto, mediante testimonio notarial del título de adquisición y a falta de ambos, por declaración jurada del propietario en la que se hace constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración jurada un plano de los terrenos y cuantos documentos pueden acreditar su condición de propietario, ratificado todo ello mediante el oportuno levantamiento topográfico.

Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, el propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real, los derechos que le confiere su cuota de participación, de conformidad con el contenido jurídico-económico de la carga real y en el supuesto de no declararse alguna o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar serán a cargo del propietario que hubiere cometido la omisión.

El valor de los demás bienes y derechos distintos al suelo, afectados por el Proyecto de Compensación, no influirá en la cuota de participación de los miembros y se determinará a efectos de las indemnizaciones subsiguientes, por convenio de los interesados y, en su defecto, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 36 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1954 y preceptos concordantes del Reglamento de 26 de abril de 1957 con arreglo a lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las cuotas de participación fijadas por la Asamblea General definirá el voto porcentual de cada uno de los miembros de la Junta de Compensación y su participación en los derechos y obligaciones derivados del sistema de actuación.

En el supuesto de incorporación a la Junta de Compensación de Empresa o Empresas Urbanizadoras, se procederá al reajuste de las cuotas de participación establecidas, de conformidad con el procedimiento establecido en las Bases de Actuación, asignándose la cuota correspondiente a tal Empresa o Empresas Urbanizadoras.

Artículo 9º.— Terrenos con gravamen real.

En el caso de que alguna de las fincas pertenezcan en nuda propiedad a una persona y cualquier otro derecho real limitativo del dominio a otra, la cualidad del socio de la Junta de Compensación corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba el rendimiento económico que constituya el contenido del mismo.

Artículo 10º.— Cotitularidad.

Los cotitulares de una finca o cuota de participación, habrán de consignar mediante documento, a una sola persona con amplias facultades para el ejercicio de los derechos de miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a la misma de cuantas obligaciones demanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo hará a petición de la Junta, entre los cotitulares el Ayuntamiento de Arnedo como órgano tutelar. El designado en este caso, ejercerá sus funciones, mientras los interesados no designen otros.

Artículo 11º.— Menores o personas incapacitadas.

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, y en su defecto por el Ministerio Fiscal.

CAPITULO VI DE LA INCORPORACION DE EMPRESAS URBANIZADORAS

Artículo 12º.— Incorporación de las empresas urbanizadoras.

En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación Empresas Urbanizadoras, que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del polígono, bien aportando total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización y ejecutando directamente y previo contrato, en todo o en parte, tales obras, o bien, realizando directamente y previa contratación, las mismas sin aportación dineraria.

En ambos supuestos en el contrato a suscribir, quedará garantizado el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Para tal incorporación se requerirá el acuerdo favorable de la Asamblea General, con el quorum señalado en el artículo 22 de estos Estatutos.

Las Empresas Urbanizadoras que se incorporen estarán representadas por una sola persona física. Art. 166 letra f del Reglamento de Gestión.

Sin perjuicio de otras determinaciones que pueda establecer la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en los artículos 165, 166 y 167 del Reglamento citado, los criterios para valorar las aportaciones de las empresas urbanizadoras incorporadas, y su respectiva cuota de participación se determinan en las Bases de Actuación.

Si a consecuencia de la incorporación de Empresas Urbanizadoras, o por virtud de aportaciones extraordinarias, quedasen modificadas las participaciones inicialmente establecidas, se fijarán por la Asamblea General a propuesta del Consejo Rector las nuevas cuotas que correspondan, dando cuenta al Ayuntamiento de Arnedo, a cuya cuantía habrán de referirse, en cada momento, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación.

CAPITULO VII ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION, DESIGNACION, FACULTADES, CONVOCATORIAS, ACUERDOS, QUORUM, VOTACIONES

Artículo 13º.— Organos de gobierno.

El órgano de Gobierno de la presente Junta de Compensación es:

— El Consejo Rector.

Artículo 14º.— Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Junta de Compensación y estará compuesta por todos los miembros de la misma y un representante del Ayuntamiento de Arnedo designado por la Corporación Local, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia; quedando obligados todos los miembros incluso los disidentes y no asistentes, al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos previstos en estos Estatutos.

Artículo 15º.— Clases de Asamblea General.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.