

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 y en las posibles indemnizaciones sustitutorias.

Dicho derecho se expresará en unidades convencionales o tanto por ciento.

Las propiedades computables, se acreditarán por medio de certificación registral, o 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.

Los propietarios de terreno exterior al Plan Parcial acreditarán su derecho mediante el oportuno certificado municipal.

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 dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo de 15 días que al efecto se señale, lo hará a petición de la Junta, entre los cotitulares el Ayuntamiento de Torrecilla de Cameros 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 por los miembros de la Junta.

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 el artículo 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 Torrecilla de Cameros, 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:

Los órganos de Gobierno son:

— La Asamblea General.

— El Consejo Rector.

Artículo 14º.— La Asamblea General.

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 Torrecilla de Cameros 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.

Artículo 16º.— La Asamblea General Ordinaria.

La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año.

Las reuniones ordinarias se celebrarán: una dentro del primer trimestre de cada año natural y la otra durante el último trimestre del mismo año.

En la primera reunión se tratará especialmente del estudio y aprobación, si procediese, de la Memoria y Cuentas del Ejercicio anterior y en la segunda del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente y de las cuotas provisionales ordinarias o extraordinarias a satisfacer durante el mismo.

En las reuniones de la Asamblea General Ordinaria podrán así mismo adoptar acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el Orden del día.

Artículo 17º.— La Asamblea General Extraordinaria.

Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior, tendrán la consideración de Asamblea General Extraordinaria.

La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando la convoque el Consejo Rector o cuando la soliciten los asociados que representen, por lo menos el 30% de las cuotas de participación definidas en el artículo 8 de estos Estatutos, debiendo expresarse en la solicitud los asuntos a tratar.

Las asambleas extraordinarias debidas a iniciativa de los asociados serán convocadas por el Consejo Rector dentro de los cinco días siguientes de haber sido requerido al efecto, de modo fehaciente, para una fecha comprendida entre los quince y los treinta días siguientes al requerimiento fehaciente. En el orden del día deberán incluirse los asuntos solicitados.

Artículo 18º.— Facultades.

Serán competencia de la Asamblea General:

A).— Aprobación del Proyecto de Compensación redactado, de acuerdo con los criterios establecidos en las Bases de Actuación, previa audiencia de todos los afectados por plazo de un mes, a reserva de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Torrecilla de Cameros.

B).— Aprobar la Memoria y Cuentas de los ejercicios económicos, previo informe de los Censores de Cuentas.

C).— Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios de la Junta de Compensación.

D).— Nombramiento y cese de los miembros del Consejo Rector.

E).— Modificar los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación del órgano tutelar, cuando proceda.

F).— Imponer derramas extraordinarias para atender a gastos no previstos de los presupuestos, o enjugar al déficit temporal de estos.

G).— Actuar como fiduciaria con el pleno poder dispositivo sobre los bienes y derechos pertenecientes a los socios de la Junta de Compensación, acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, declaraciones de obra nueva constitución de derechos reales, cancelación de los mismos, etc., con iguales facultades respecto de los bienes pertenecientes a la Junta de Compensación si lo hubiere.

H).— Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización del polígono.

I).— Acordar la constitución de las garantías que hayan sido exigidas, en su caso, por los Organos Urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Junta de Compensación.

J).— Resolver sobre la incorporación de Empresas Urbanizadoras, fijando las condiciones correspondientes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de estos Estatutos.

K).— Establecer a propuesta del Consejo Rector las cuotas de participación definitiva de los miembros integrantes de la Junta de Compensación, de conformidad con lo establecido en las Bases de Actuación, y resolver las discrepancias que dicha fijación pudiera motivar.

L).— Contratación de créditos para realizar las obras de Urbanización con garantía incluso hipotecaria de los terrenos incluidos en la Unidad de Actuación.

Si se emitieran títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de