

<p style="text-align: center;">ESTATUTOS JUNTA DE CONCERTACIÓN, UE 34.1, AREA J, AZBARREN BASAURI</p>
--

Art. 1º.- DENOMINACIÓN Y DOMICILIO.

La entidad se denominará JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 34.1 DEL AREA J, AZBARREN, DEL MUNICIPIO DE BASAURI, y tendrá su domicilio en Basauri, Lehendakari Agirre 61, bajo.

Art. 2º.- OBJETO, FINES Y NATURALEZA.

1.- Tiene por objeto principal la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri y Programa de Actuación Urbanizadora del Area J, Azbarren, del municipio de Basauri.

2.- Tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia desde su inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Diputación Foral de Bizkaia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Actúa sometida a la tutela administrativa del Ayuntamiento de Basauri.

3.- La Junta se constituye con la finalidad general de realizar cuantos actos sean precisos para completar el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, si bien, a modo simplemente enunciativo y sin que esta relación tenga carácter limitativo, dentro del objeto cabe incluir las siguientes actuaciones:

a) Agrupar a los propietarios de los bienes y derechos comprendidos en la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, y demás miembros que se incorporen a la Junta de Concertación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus respectivos bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el Planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, con arreglo al Proyecto de Concertación.

b) Formular, tramitar y presentar en el Ayuntamiento de Basauri para su aprobación definitiva, el correspondiente Proyecto de Concertación para la equidistribución de beneficios y cargas de la Unidad.

c) Formular y presentar en el Ayuntamiento de Basauri el Proyecto de Urbanización de la Unidad, así como cualquier otro instrumento urbanístico que se precise.

d) Adjudicar las obras de urbanización, en atención a lo contemplado en el artículo 172 de la Ley Vasca 2/2006. El abono de las cargas de urbanización se podrá compensar mediante aprovechamiento edificatorio si así lo acordare la Asamblea General a solicitud del interesado.

e) Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los miembros de la Junta ante cualquier particular, Autoridad u órgano de la Administración del Estado, Autonómica, Foral o Local, así como ante los Jueces y Tribunales en todos sus grados y jurisdicciones.

f) Adquirir, poseer, gravar, o ejercer cualquier acto de dominio o administración, sin más limitaciones que las establecidas en la ley, con carácter fiduciario de los bienes que constituyen el patrimonio de la Junta, y más concretamente, sobre las fincas incluidas dentro de la Unidad de Ejecución.

g) Interesar la inscripción de la Junta de Concertación en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico y dar de alta a la misma a efectos fiscales.

h) Edificar los solares resultantes si así se acordare de conformidad con lo dispuesto en la Ley y en los presentes Estatutos.

i) Cualquier otra actuación que se precise para el completo desarrollo urbanístico y urbanización de la Unidad de Ejecución.

Art. 3º.- DURACIÓN.

La Junta se disolverá tras el cumplimiento de los fines señalados en el artículo anterior o por acuerdo de la Asamblea General.

Art. 4º.- MIEMBROS DE LA JUNTA.

Serán miembros de pleno derecho de la Junta e integrarán su Asamblea General los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J, Azbarren, que decidan su incorporación a la misma en la forma legalmente establecida, así como un representante del Ayuntamiento de Basauri.

Una vez constituida la Junta de Concertación y transcurridos los plazos para la adhesión posterior a la misma, no se podrán incorporar nuevos propietarios, salvo acuerdo expreso de la Asamblea General.

La firma de estos Estatutos, o de la escritura de adhesión, supone la aceptación irrevocable de tales derechos y deberes, sin que pueda alegarse desconocimiento de los mismos como causa de su incumplimiento.

Ninguno de los miembros podrá apartarse de la Junta una vez adherido salvo en el supuesto contemplado en el párrafo siguiente para el caso de subrogación.

Podrán enajenarse los terrenos, si bien en el título de transmisión se hará constar expresamente la Constitución de la Junta y la incorporación que ha realizado a ella el transmitente, así como la aceptación por el adquirente de estos Estatutos de la Junta de Concertación y del Proyecto de Concertación, si ya hubiera sido aprobado. No obstante, no se perderá la cualidad de miembro individual de la Junta, ni la adquirirá su causahabiente, hasta que, inscrito el título en el Registro de la Propiedad, se haya notificado fehacientemente a la Asamblea General.

En todo caso, los terrenos quedarán afectados, sin solución de continuidad, a los deberes y obligaciones derivados de la Concertación.

Las cuotas de participación se determinarán de forma provisional, hasta la aprobación del Proyecto de Concertación, en función de la superficie inicial de las fincas incluidas en la Unidad, de acuerdo con el parcelario incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora. Dicha cuota se expresará mediante la cifra y dos decimales que será provisional y a cuenta del posterior Proyecto de Concertación.

Una vez aprobado el Proyecto de Concertación, la cuota de participación será la determinada en el mismo, en función de las unidades de aprovechamiento homogéneo adjudicadas.

Los miembros de la Junta podrán actuar por sí mismos o por representación. Las representaciones de carácter permanente o la delegación en quien no sea miembro de la Junta serán mediante documento notarial.

Las delegaciones en otros miembros de la Junta, en forma singular para cada sesión, podrá hacerse mediante comparecencia ante el Secretario de la Junta, una vez notificado el correspondiente orden del día.

En el caso de existir propiedad de alguna finca en régimen de proindivisión, los copropietarios podrán nombrar un único representante, o participar directamente como propietarios individuales, con lo que el valor de su voto será proporcional a su respectiva titularidad.

Si resultara afectada alguna finca perteneciente a una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, actuará como representante de la misma, a todos los efectos, la Presidencia.

Art. 5º.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Todos los miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos y obligaciones.

A.- DERECHOS:

1.- Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, en el Planeamiento Urbanístico vigente, en los Estatutos y en los acuerdos de los órganos de Gobierno, adoptados dentro de la esfera de competencia de la Junta.

2.- En los supuestos de enajenación de los terrenos de su propiedad, el nuevo adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta.

En tanto no se comuniquen fehacientemente la transmisión, el vendedor será responsable de cuantas obligaciones deriven de la gestión común.

3.- Participar con voz y voto en la Asamblea General.

4.- Efectuar las proposiciones y sugerencias, relacionadas con la gestión de la Unidad, que crea convenientes.

5.- Elegir a los miembros de los órganos de Gestión y Administración de la Entidad, y ser elegidos para ello.

6.- Obtener información de la actuación de los órganos de la Entidad.

7.- Adquirir la titularidad de la parcela que le sea adjudicada, así como percibir las indemnizaciones sustitutorias, en su caso.

8.- Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales de aplicación.

B.- OBLIGACIONES:

1.- Aportar cuantos documentos y títulos relativos a la propiedad de las fincas sean solicitados por los Órganos de Gobierno y declarar las situaciones jurídicas, reales o personales, que recaigan sobre las mismas.

La Junta interesará del Registro de la Propiedad la práctica de la anotación marginal indicativa de que los terrenos quedan directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de concertación.

2.- Comunicar a la Junta cuantas incidencias puedan afectar a su propiedad, y regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta.

- 3.- Participar en las Asambleas ordinarias o extraordinarias especialmente cuando, por exigirse "quórum" determinado, resulte necesaria su presencia.
- 4.- Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- 5.- Abonar las cuotas o cantidades que se requieran por la Junta para responder de las obligaciones y mantenimiento de ésta, así como las cuotas de urbanización que se giren, dentro de los plazos señalados.
- 6.- Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir los derechos ostentados o una parte de los mismos.
- 7.- Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- 8.- Determinar, en el momento de su incorporación a la Junta, un domicilio a efectos de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones posteriores, se hará constar en el Registro que a tal efecto se llevará en la Secretaría de la Entidad.
- 9.- Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos, la Legislación Urbanística y las prescripciones de planeamiento.

Art. 6º.- ORGANOS DE GOBIERNO.

La Junta de Concertación se regirá a través de los siguientes órganos:

- 1.- Asamblea General.
- 2.- Presidencia.
- 3.- Secretaría.

La Asamblea General podrá designar asimismo una Dirección Gerencia.

Los cargos de Presidencia y Secretaria tendrán una duración máxima de 5 años, pudiendo ser reelegidos en el cargo.

Art. 7º.- LA ASAMBLEA GENERAL.

La Asamblea es el órgano deliberante supremo y está constituida por todos los miembros de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 34.1 del Area J,Azbarren.

Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Promover la tramitación y aprobación del Proyecto de Concertación que se elabore en desarrollo de la Unidad de Ejecución.
- b) Promover la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización o de cualquier otro instrumento urbanístico que se precise para gestionar el ámbito.
- c) Proponer la modificación de los Estatutos, para su posterior aprobación por el Ayuntamiento, si procede.
- d) Proponer la disolución de la Junta.
- e) Disponer con pleno poder de los bienes propios de la Junta.
- f) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización.
- g) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como los de inversiones.
- h) Decidir sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- i) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- j) Autorizar y aprobar los contratos y compromisos que fueren necesarios para llevar a término la gestión, de conformidad con el Planeamiento Urbanístico vigentes, y adjudicar las obras de urbanización conforme a lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, cuya cuantía sea superior a 40.000 euros. El resto de contratos de cuantía inferior se autorizarán y aprobarán por la Presidencia.
- k) Contraer los créditos necesarios para realizar las obras de urbanización.
- l) Designar y cesar a la Presidencia, Secretaría y Dirección Gerencia, fijando en caso de que proceda, su retribución y régimen de trabajo.
- m) Cualquier otra facultad no asignada a otro órgano de la Junta.

Art. 8º.- PRESIDENCIA.

Ostentará tal cargo la persona miembro de la Junta elegida por acuerdo de la Asamblea.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad de la Presidencia, todas las facultades que a éste le correspondan serán asumidas por la persona miembro de la Junta que a tal efecto designe la Asamblea.

Serán atribuciones de la Presidencia las siguientes:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados, y dirimir los empates con voto de calidad.
- b) Representar a la Junta en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir poderes y mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial.
- c) Autorizar las actas, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Administrar los fondos de la Junta, de conformidad con lo acordado por la Asamblea General.
- e) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- f) Nombrar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución.
- g) Acordar el inicio de actuaciones judiciales de cualquier tipo en defensa de los intereses de la Junta y, en su caso, desistir de ellos
- h) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General.

Corresponderán a la Presidencia las más amplias facultades de gestión de los intereses comunes y representación de la Junta, sin más limitaciones que la ratificación de los acuerdos por la Asamblea General en los asuntos que están expresamente reservados a ésta.

Art. 9º.- SECRETARÍA.

La Junta deberá nombrar una Secretaría que tendrá, como función principal, la redacción y custodia de las Actas de la Asamblea y la ejecución de sus acuerdos, así como cualquier otra que le encomienden la Junta o su Presidencia.

El nombramiento podrá recaer en persona ajena a la Junta y en este caso podrá ser remunerado.

Serán atribuciones de la Secretaría las siguientes:

- a) Asistir a todas las reuniones de la Asamblea General, organizando su convocatoria y orden del día.
- b) Levantar acta de cada sesión, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados.
- c) Expedir certificaciones del contenido de los libros de Actas con el visto bueno del Presidencia.
- d) Custodiar todos los documentos de la Junta.

Art. 10º.- LA GERENCIA.

La Asamblea General podrá designar y nombrar una Dirección Gerencia pudiendo desempeñar esa función tanto una persona física como jurídica, que no será necesariamente miembro de la Junta. En este caso podrá ser retribuido.

El nombramiento tendrá duración indefinida pudiendo ser revocado o cesado libremente por acuerdo de la Asamblea.

La Presidencia podría delegar en la Dirección Gerencia todas o algunas de las siguientes funciones:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y de la Presidencia.
- b) Representar a la Junta a efectos meramente administrativos.
- c) Organizar los servicios de Régimen interior de la Junta.
- d) Llevar la contabilidad general y el archivo de documentos.
- e) Administrar los fondos de la Junta, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- f) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.

g) Autorizar cuantos actos y contratos mercantiles, civiles, laborales y administrativos no estén reservados a la Asamblea o a la Presidencia, especialmente aquellos calificados por la normativa de contratación del sector público como menores.

h) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora.

i) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.

j) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, Sociedades, empresas o particulares.

k) Proponer a la Asamblea General las cuotas de participación correspondientes a los miembros de la Junta y de los propietarios de la unidad, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones o incorporaciones, o a consecuencia de las adjudicaciones fijadas en el proyecto de Concertación. Asimismo proponer a los interesados los términos de la Declaración de obra Nueva y Propiedad Horizontal con sus cuotas y distribución de los elementos privativos entre los comuneros del edificio impuesto en la unidad, o en su caso suscribir y formalizar tales actos si la Junta los asumiere como actos propios y actuara como promotora de dicho inmueble.

l) Fijar la forma y plazos en que han de ser satisfechos por los miembros y propietarios las aportaciones económicas previstas en los Presupuestos ordinarios y extraordinarios y proceder contra los morosos para hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas.

m) Solicitar la concesión de beneficios fiscales y exenciones tributarias que las disposiciones vigentes establecen en favor de la Junta de Concertación o de sus miembros.

n) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o la Presidencia.

Art. 11º.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.

La asamblea se reunirá, a iniciativa y por convocatoria de su Presidencia, cuantas veces sea preciso adoptar acuerdos de su competencia. Podrán también convocar reunión de la Asamblea cualquiera de los miembros de la Junta que supere por sí o agrupado con otros el 10% de participación.

En ambos supuestos el orden del día y convocatoria habrá de remitirse con diez días naturales de antelación, siendo válida la comunicación mediante correo electrónico. Si la documentación relativa al contenido del orden del día resulta voluminosa se indicará que se encuentra a su disposición en la sede social.

La Asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados, asociados cuyas cuotas alcancen por lo menos el 60% del total, sin contar a estos efectos con los propietarios privados del derecho de voz y voto en los términos contemplados en el artículo 12.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea cualquiera que sea el número y cuota de los asociados.

Los acuerdos de la Asamblea se adoptarán por mayoría absoluta de las cuotas de la Junta presentes, sin contar a estos efectos con los propietarios privados del derecho de voz y voto con arreglo al artículo 12.

Requerirá el voto de más del 50% del total de cuotas de la Junta los acuerdos relativos a los siguientes asuntos:

- Modificación de los Estatutos
- Disolución de la Junta

Art. 12º.- GESTIÓN ECONÓMICA.

Los Recursos Financieros estarán formados por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten, sin perjuicio de cualquier otro recurso que legalmente se obtenga.

A efectos de su exacción y régimen jurídico, los gastos de la Junta se clasifican en:

- a.- Gastos ordinarios y extraordinarios: destinados al funcionamiento ordinario de la Junta y cualquier otro gasto que se precise. Su cuantía será la aprobada por la Asamblea
- b.- Gastos de Urbanización: destinados a sufragar los gastos de esta naturaleza.

Los gastos se prorratearán entre los miembros según la cuota de cada uno. Hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Concertación la cuota se corresponderá en función de la superficie de finca incluida en la Unidad en relación a los miembros adheridos a la Junta, es decir, coincidente con su participación en la Junta.

A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Concertación con arreglo a la participación en cargas urbanísticas fijada en este documento para cada afectado. Los pagos realizados hasta esta fecha se regularizarán y redistribuirán entre todos los propietarios incluidos en la Unidad, estén o no adheridos a la Junta, tomando como porcentaje de participación en cargas de cada propietario los definitivamente establecidos en este Proyecto.

En caso de que tras esta redistribución de gastos anticipados resulte saldo a devolver a determinados propietarios que los hubiesen abonados previamente, se procederá a su reintegro salvo que dicho propietario deba alguna cantidad a la Junta.

En caso de impago en el plazo de un mes desde el requerimiento de pago la Asamblea podrá solicitar del Ayuntamiento su exacción por vía de apremio, tanto para los miembros de la Junta como para los que no lo estén. El impago de cuotas conllevará un incremento del interés legal más dos puntos por el tiempo que medie desde la fecha de finalización de pago voluntario hasta la que efectivamente se produzca el mismo.

El deudor adherido a la Junta se verá privado de su voz y voto en la Asamblea hasta que satisfaga las cantidades adeudadas. En este caso, los acuerdos que precisen mayorías cualificadas se calcularán descontando su participación.

Art. 13.- REGIMEN JURÍDICO.

a.- RECURSOS

Contra los acuerdos de los órganos de la Junta se podrá interponer Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar del siguiente al de la notificación del acuerdo adoptado o al conocimiento del mismo.

La interposición del recurso no impedirá la ejecución del acuerdo, puesto que todos los acuerdos de la Junta son inmediatamente ejecutivos, salvo que se disponga por la Administración o los Tribunales la suspensión de su ejecución.

Si se interesare la suspensión de tal acto aprobatorio, tal suspensión en caso alguno podrá acordarse si no se presta afianzamiento en la cuantía suficiente para responder de los daños que pueda irrogarse a la Junta.

Si el recurso versase sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la Junta y a resultas del recurso, del importe de la aportación más un 25 por 100 para responder a los daños y perjuicios que se pudieran producir por demora, que será como mínimo en lo que se estimarán los intereses legales de las cantidades objeto del recurso. Si los daños fueren superiores a esa suma, el citado depósito exigible podrá ser superior.

b.- INTERDICTOS.

La Junta de Concertación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en la ley. Cuando resultara necesario para la ejecución de las obras u otros trabajos relacionados con la ejecución del plan, la administración municipal podrá imponer a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones temporales precisas.

No podrán los miembros de la Junta promover interdictos contra las resoluciones o actuaciones de la Asamblea o de la Junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias de disposición.

La misma limitación de acciones se aplicará para la ocupación, total o parcial, de terrenos con ocasión de la urbanización.

Art. 14º.- DISOLUCIÓN Y POSTERIOR LIQUIDACIÓN.

La Junta se disolverá por las siguientes causas:

a.- Cumplimiento de los fines señalados en estos Estatutos, que precisará el Acuerdo de la Asamblea General y posterior aprobación del Ayuntamiento.

b.- Acuerdo de disolución anticipada de la Asamblea General, y posterior aprobación por el Ayuntamiento; sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.

Aprobada válidamente la disolución de la Entidad, su Presidencia procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones acordadas a tal efecto por la Asamblea.

Art. 15º.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN.

La Junta será directamente responsable frente al Ayuntamiento de Basauri de las obligaciones que deriven de los presentes estatutos y del planeamiento y legislación urbanística vigentes y, muy en particular, de la ejecución de la urbanización completa de la Unidad, tanto en lo que afecta a las características técnicas de la obra como a los plazos en que ésta debe ser terminada y cedida a la Administración Municipal.

La Junta podrá repercutir en los infractores o en los que hubieren obtenido beneficios de la infracción, el importe de las multas que le fueren impuestas como consecuencia de acciones y omisiones de sus miembros.

Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros, podrá la Junta solicitar de la Administración la recaudación por vía de apremio.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en estos Estatutos, se estará a lo dispuesto en la Ley vasca 2/2006, así como en el Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones concordantes y complementarias y, de modo supletorio en la Ley de Sociedades de Capital.