

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE10 LARRASOLOETA (DURANGO)

Art. 1º.- DENOMINACIÓN Y DOMICILIO

La entidad se denominará JUNTA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 10 LARRASOLOETA (DURANGO), y tendrá su domicilio en Bilao, Alameda Rekalde, 22-1º izda..

Art. 2º.- OBJETO, FINES Y NATURALEZA.-

1. Tiene por objeto principal la ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Durango y del Plan Especial de Ordenación Urbana de la UE 10 Larrasoloeta.

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 Bilbao.

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 UE10 Larrasoloeta, 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 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 Reparcelación.

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

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

d) Adjudicar las obras de urbanización, en atención a lo contemplado en el artículo 172 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

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 la 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.-

1. Serán miembros de pleno derecho de la Junta e integrarán su Asamblea General los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que decidan su incorporación a la misma en la forma legalmente establecida así como un representante del Ayuntamiento.

2. Una vez transcurridos el plazo de un mes para la adhesión a la Junta de Concertación previsto en el art. 161.2 de la Ley 2/2006, la incorporación de nuevos propietarios requerirá acuerdo expreso de la Asamblea General.

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

4. 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 Reparcelación, 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 Junta.

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

5. La cuota de participación de cada propietario será proporcional a la cuota de urbanización establecida en la Reparcelación. Hasta la aprobación definitiva de ésta se determinará de forma provisional y en proporción a la superficie de las fincas incorporadas de acuerdo con el parcelario de origen del Plan Especial de Ordenación Urbana y se expresará en tanto por ciento mediante la cifra y dos decimales.

6. Los miembros de la Junta podrán actuar por sí mismos o mediante 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.

7. 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.

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 terrenos, el nuevo adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta.

En tanto no se comunique fehacientemente la transmisión, el vendedor será responsable solidario 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 y una cuenta de correo electrónico a efectos de notificaciones, los cuales, así como sus modificaciones posteriores, se harán 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. Presidente.
3. Secretario
4. Consejo Rector

La Asamblea General podrá designar asimismo una Gerencia.

Los cargos de Presidente, Secretario y, en su caso, Gerente, 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 esta constituida por todos los miembros de la Junta de Concertación. Serán su presidente y su Secretario los de la Junta.

Corresponde a la Asamblea general las facultades siguientes:

- a) Promover la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de la Unidad de Ejecución.
- b) Promover la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización y de cualquier otro instrumento urbanístico que se precise o convenga para gestionar el ámbito.
- c) Acordar la modificación de los Estatutos.
- d) Proponer la disolución de la Junta.
- e) Disponer con pleno poder de los bienes 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 propietarios después de transcurrido el plazo de adhesión así como 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 vigente y adjudicar las obras de urbanización conforme a lo previsto en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, cuya cuantía sea

superior a 150.000 euros. El resto de contratos de cuantía inferior se autorizarán y aprobarán por el Consejo Rector.

- k) Contraer los créditos necesarios para realizar las obras de urbanización.
- l) Designar y cesar al Presidente, Secretario, miembros del Consejo y Gerente, fijando en caso de que proceda, sus retribución y régimen de trabajo.
- m) Cualquier otra facultad no asignada a otro órgano de la Junta.

Art. 8º.- PRESIDENTE

Ostentará tal cargo el miembro elegido por acuerdo de la Asamblea.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente, todas las facultades que a este correspondan serán asumidas por el miembro de la Junta que a tal efecto designe la Asamblea.

Serán atribuciones del Presidente 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 cuántos documentos lo requieran.
- d) Administrar los fondos de la junta, de conformidad con lo acordado por la Asamblea General o el Consejo Rector.
- e) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos
- f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo, o le sean delegadas por la Asamblea General, o el Consejo Rector.

Art. 9º.- Secretario

La Junta deberá nombrar un Secretario 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 Presidente.

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

Serán atribuciones del Secretario 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 Presidente.
- d) Custodiar todos los documentos de la Junta.

Art. 10º.- EL CONSEJO RECTOR.-

El Consejo Rector estará compuesto por un Presidente, un Secretario y un mínimo de tres vocales y máximo de cinco.

El Presidente y Secretario serán los de la Asamblea General, salvo que la Asamblea General designe a otras personas.

Los vocales serán designados por la Asamblea General. Todo propietario que represente al menos el 10% de las cuotas de participación de la Junta tendrá derecho a estar presente en el Consejo Rector. Los miembros cuyas cuotas de participación no sean suficientes para acceder al Consejo podrán agruparse hasta alcanzar este porcentaje necesario.

Los nombramientos de los miembros designados por la Asamblea tendrán seis años de duración. Asimismo podrán ser reelegidos sin limitación en el número de mandatos. En caso de fallecimiento, renuncia o cese de algún miembro, la Asamblea General designará al sustituto hasta la renovación del cargo. La Asamblea General podrá disponer libremente el cese en cualquier momento de los miembros del Consejo Rector.

Corresponderán al Consejo Rector 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.

Serán funciones específicas del Consejo Rector:

- a) Administrar los fondos de la Junta, formalizando la Memoria y Cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- b) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.
- c) Autorizar cuantos actos y contratos mercantiles, civiles, laborales y administrativos no estén reservados a la Asamblea.
- d) Hacer y exigir pagos, cobros y liquidaciones cualesquiera que sean su causa jurídica y la persona o entidad obligada o acreedora.
- e) Abrir y mantener cuentas y depósitos en establecimientos bancarios o de crédito, ingresando y retirando fondos de ellos a su conveniencia.
- f) Realizar operaciones con la Hacienda Pública en cualquiera de sus cajas, Bancos de carácter oficial o privado, Cajas de Ahorro, Sociedades, empresas o particulares.
- g) 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 reparcelación. 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 de los complejos inmobiliarios y, en su caso, suscribir y formalizar tales actos si la Junta los asumiere como actos propios y actuara como promotora de inmuebles en dicho régimen.
- h) Nombrar y separar al personal al servicio de la Junta y fijar su retribución.
- i) 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.

- j) 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.
- k) Acordar el inicio de actuaciones judiciales de cualquier tipo en defensa de los intereses de la Junta y, en su caso, desistir de ellos.

El Consejo Rector es un órgano opcional correspondiendo a la Asamblea acordar tanto su constitución como su extinción. En los periodos en que no existiera Consejo Rector, sus funciones serán desempeñadas por el Presidente.

Art. 11º.- EL GERENTE.-

La Asamblea General podrá designar y nombrar un Gerente 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.

Serán funciones del Gerente:

- a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.
- 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) Cuantas funciones le sean encomendadas por la Asamblea General o el Consejo Rector

Art. 12º.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.-

La asamblea se reunirá en el último trimestre de cada ejercicio, a iniciativa de su Presidente, cuantas veces sea preciso adoptar acuerdos de su competencia así como a solicitud de 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 cinco 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, miembros cuyas cuotas alcancen por lo menos el 50% del total, sin contar a estos efectos con los miembros privados del derecho de voz y voto en los términos contemplados en el artículo 14.

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 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 14.

Requerirá el voto de más del 50% del total de cuotas de la Junta los acuerdos relativos a la modificación de los Estatutos y la disolución de la Junta.

Art. 13º.- FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO RECTOR.-

El Consejo Rector se reunirá, a iniciativa y por convocatoria de su Presidente, cuantas veces sea preciso adoptar acuerdos de su competencia. Podrán también convocar reunión del Consejo Rector dos vocales.

En ambos supuestos el orden del día y convocatoria habrá de remitirse con dos 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.

El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria cuando concurren al menos la mitad de sus miembros.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida cualquiera que sea el número de miembros del Consejo Rector presentes.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de los miembros del Consejo Rector. En caso de empate el Presidente dispondrá de voto de calidad.

Los acuerdos del Consejo Rector podrán ser en cualquier momento ratificados o revocados por la Asamblea General.

Art. 14º.- GESTIÓN ECONÓMICA.-

1. 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.

2. Los gastos se prorratearán en función de la cuota de urbanización establecida en la reparcelación incluidos, sin perjuicio de la adecuación correspondiente, en su caso, a la incorporación de empresas urbanizadoras. No obstante, hasta la aprobación de la reparcelación los pagos tendrán el carácter de «a cuenta» y serán proporcionales a la cuota de participación que consta en el PEOU.

3. Las aportaciones establecidas en el presupuesto anual se abonarán en la fecha prevista siempre que medie notificación con una antelación mínima de una semana. Si el presupuesto anual no previera la fecha de abono, esta se establecerá por el Consejo Rector debiendo mediar entre la notificación y la fecha de devengo un plazo mínimo de dos semanas. Los gastos no previstos en el presupuesto anual se abonarán en el plazo mínimo de un mes desde la notificación del acuerdo.

4. El abono de las cargas de urbanización se podrá compensar mediante aprovechamiento edificatorio si así lo acordare la Asamblea General a solicitud del interesado.

5. En caso de impago, el Consejo Rector podrá solicitar del Ayuntamiento su exacción por vía de apremio. El impago de cuotas conllevará un incremento del interés legal más tres puntos por el tiempo que medie desde la fecha de finalización de pago voluntario hasta la que efectivamente se produzca el mismo.

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

Art. 15.- REGIMEN JURÍDICO.-

A. RECURSOS.

Contra los acuerdos de los órganos de la Junta se podrá interponer Recurso de Alzada ante el Ayuntamiento de Durango, 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.

En el caso de que el recurso versase sobre aportaciones, el afianzamiento consistirá en el 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.

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 resultare 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. 16º.- 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 Presidente procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones acordadas a tal efecto por la Asamblea.

Art. 17º.- RESPONSABILIDAD DE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN.-

La Junta será directamente responsable frente al Ayuntamiento 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 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.