

PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-L2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE BERTIZARANA

Art. 1. DENOMINACIÓN Y DOMICILIO

Con la denominación “JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-L2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE BERTIZARANA”, se constituye una Junta de Compensación, que tendrá su domicilio en el AYUNTAMIENTO DE BERTIZARANA, Plaza del Frontón, 11D, 31793 NARBARTE (NAVARRA).

Art. 2. OBJETO, FINES Y NATURALEZA

1.- La Junta de Compensación tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Actúa sometida a la tutela administrativa del Ayuntamiento de Bertizarana.

La Junta de Compensación, en su condición de entidad colaboradora de la Administración Pública, tiene la consideración de poder adjudicador a los efectos de la normativa sobre contratación pública, en tanto en cuanto ejecuten obra pública de urbanización.

Se regirá por los presentes Estatutos y por lo establecido en la legislación urbanística vigente.

2.- La Junta de Compensación asumirá la ejecución del planeamiento vigente en la Unidad de Ejecución UE-L2 del PLAN GENERAL MUNICIPAL DE BERTIZARANA, y será directamente responsable frente al Ayuntamiento de

Bertizarana de la ejecución completa de la urbanización de la unidad de ejecución, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de las personas propietarias adjudicatarias de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.

La Junta de Compensación 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.

A modo simplemente enunciativo y sin que esta relación tenga carácter limitativo, dentro del objeto cabe incluir las siguientes actuaciones:

- a) Formular el Proyecto de Reparcelación, aprobarlo con el quorum de personas propietarias que representan más del 50 por 100 de la superficie de la unidad, y presentarlo ante el Ayuntamiento de Bertizarana para su tramitación reglamentaria y aprobación.
- b) Formular y presentar en el Ayuntamiento de Bertizarana para su tramitación reglamentaria y aprobación el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución, así como cualquier otro instrumento urbanístico que se precise para la completa ejecución de las obras de urbanización que le correspondan.
- c) Adjudicar las obras de urbanización de conformidad a lo establecido en el Decreto Foral Legislativo 1/2027, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- d) Formalizar los contratos de obra necesarios, dejando constancia en su clausulado de las circunstancias prevenidas por la legislación vigente en la materia.
- e) Efectuar en favor de la Administración actuante la cesión de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviese prevista en el planeamiento aprobado.
- f) Asumir la gestión, representación y defensa de los intereses comunes de las personas miembros de la Junta de Compensación ante cualquier particular, autoridad u órgano de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Municipio, así como ante los Juzgados y Tribunales, de cualquier grado y jurisdicción
- g) Interesar la inscripción de la Junta de Compensación y del Proyecto de Reparcelación en los registros correspondientes, y dar de alta a la Junta de Compensación 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) Solicitar de la Administración actuante el ejercicio de la vía de apremio para exigir el abono las cantidades adeudadas por las personas miembros de la Junta.

j) En caso de acordarse así, concertar créditos con garantía hipotecaria sobre todas o algunas de las fincas incluidas en la unidad de ejecución, para la financiación de las obras de urbanización.

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

l) Y, en general, desarrollar y ejercitar cuantas actividades, facultades, acciones, derechos y obligaciones que por Ley le vengan encomendadas o atribuidas.

Art. 3. DURACIÓN

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

Art. 4. AMBITO DE ACTUACION

El territorio sobre el que recae la actuación de la Junta de Compensación es la Unidad de Ejecución UE-L2 del PLAN GENERAL MUNICIPAL DE BERTIZARANA (Navarra).

Art. 5. CONSTITUCIÓN Y COMPOSICIÓN DE LA JUNTA

El propietario/a o personas propietarias que representen más del 35 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución deben presentar en los plazos previstos en la delimitación de la unidad de ejecución, el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento respectivo.

El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación será el mismo que el establecido en el artículo 74 del Decreto Foral Legislativo 1/2027, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para los Estudios de Detalle, adicionándose al anuncio de exposición al público en el Boletín Oficial de Navarra la notificación individualizada del acto de aprobación inicial a todos los propietarios registrales afectados por el sistema de actuación.

El acto de aprobación definitiva de los Estatutos implica la incorporación automática de todos los propietarios y propietarias al sistema de compensación, quedando vinculados en lo sucesivo por los acuerdos de la Junta y de la Administración actuante.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Navarra y se notificará individualmente a todos los propietarios y propietarias afectadas, otorgándoles un plazo máximo de tres meses para constituir la Junta de Compensación mediante otorgamiento de escritura pública. A partir de su constitución, la Junta de Compensación adquirirá personalidad jurídica y capacidad de obrar.

Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios y propietarias incorporados a la Junta que no deseen participar en el sistema podrán dirigirse al Ayuntamiento antes de la fecha en que se apruebe inicialmente el proyecto de reparcelación, solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la citada Junta, quedando excluidos de la misma, a todos los efectos, desde el día de la solicitud sin que ello suponga la paralización del sistema y con aplicación del procedimiento de expropiación urgente. Los derechos y obligaciones correspondientes a las fincas expropiadas se adjudicarán a la Junta de Compensación, que, previamente al inicio del procedimiento, deberá garantizar ante la Administración actuante que va a disponer de fondos suficientes para el pago del justiprecio. En este supuesto, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación en el plazo máximo de tres meses.

Podrán incorporarse a la Junta las empresas urbanizadoras que hayan de participar en la gestión de la unidad de ejecución, cuando así lo acuerde la Junta y en los términos que la misma establezca. Para su selección, en todo caso, deberán seguirse los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública.

También las entidades públicas titulares de bienes incluidos en la unidad de ejecución, ya tengan carácter demanial o patrimonial.

Art. 6. TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD

En el caso de enajenación de los terrenos, 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 los presentes Estatutos 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 Asamblea General.

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

Art. 7. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

Las cuotas de participación de las personas miembros de la Junta se determinará de forma provisional, hasta la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, en proporción a la superficie inicial de sus respectivas fincas incluidas en la Unidad de Ejecución.

Dicha cuota se expresará mediante la cifra y dos decimales.

Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, la cuota de participación será la determinada en el mismo.

Art. 8. COTITULARIDAD, REPRESENTACIÓN Y DELEGACIÓN

Las personas 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 de manera específica para una determinada Asamblea, se efectuará por escrito presentado ante el Secretario o Secretaria de la Junta, con anterioridad o al inicio de la reunión correspondiente.

En el caso fincas en régimen de proindivisión, las personas copropietarias podrán nombrar una única persona representante, o participar directamente como personas propietarias 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, su Presidencia.

Art. 9. DERECHOS Y OBLIGACIONES

Las personas miembros de la Junta tendrán los siguientes derechos y obligaciones.

A.- DERECHOS:

- 1.- Participar con voz y voto en la Asamblea General.
- 2.- Efectuar las propuestas y sugerencias relacionadas con la gestión de la Unidad de Ejecución que crea convenientes.
- 3.- Elegir y ser elegidas para los órganos de administración y gobierno de la Junta.
- 4.- Obtener información de la actuación de los órganos de la Junta.
- 5.- Que en el preceptivo proyecto de reparcelación les sea adjudicada parcela resultante edificable, o parte de ella, equivalente a su cuota de participación, así como a recibir las compensaciones económicas sustitutorias, en su caso.
- 6.- Participar en los beneficios que en su caso se deriven de la enajenación de parcelas o construcciones propiedad de la Junta.
- 7.- Interponer los recursos administrativos correspondientes frente a la Administración actuante contra los acuerdos de la Junta de Compensación.
- 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 necesarios para justificar e identificar la propiedad de sus fincas, 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 compensación.

- 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 a las que sean convocadas.
- 4.- Participar en las elecciones de cargos de la Junta, y aceptar y desempeñar fielmente los cargos para los que fuesen elegidas.

5.- Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

6.- 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.

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 Junta.

9.- Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos, la Legislación Urbanística y las prescripciones de planeamiento.

Art. 10. ORGANOS DE GOBIERNO

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

- 1.- Asamblea General.
- 2.- Presidente/a.
- 3.- Secretario/a.
- 4.- Consejo Rector.

La Asamblea General podrá designar asimismo una Gerencia.

Los cargos del órgano rector de la Junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del Ayuntamiento de Bertizarana, en todo caso.

Art. 11. LA ASAMBLEA GENERAL. COMPOSICIÓN

La Asamblea es el órgano supremo y está constituida por todas las personas miembros de la Junta de Compensación. Serán su Presidente/a y su Secretario/a los de la Junta.

La Asamblea podrá hacerse asistir por las personas físicas o jurídicas que considere necesarias, en especial para desarrollar las funciones de asesoramiento y secretaría, sin que las mismas tengan derecho a voto

Art. 12. FACULTADES DE LA ASAMBLEA GENERAL

Corresponden a la Asamblea General las siguientes facultades:

- a) Promover la redacción del Proyecto de Reparcelación en desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución, aprobarlo con el quorum de personas propietarias que representen más del 50 por 100 de la superficie de la unidad, y someterlo a la preceptiva tramitación reglamentaria y aprobación por el Ayuntamiento de Bertizarana.
- b) Promover la redacción del Proyecto de Urbanización, y presentarlo ante el Ayuntamiento de Bertizarana para su tramitación reglamentaria y aprobación, así como cualquier otro instrumento urbanístico que se precise para la gestión y total ejecución del ámbito.
- c) Proponer la modificación de los Estatutos, para su posterior aprobación por el Ayuntamiento, si procede.
- d) Proponer la disolución de la Junta y su liquidación.
- e) Disponer con pleno poder de los bienes propios de la Junta.
- f) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización, dentro de lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización.
- g) Aprobar la Memoria, Cuentas y el Balance del ejercicio anterior. Aprobar el Presupuesto Ordinario por gastos e inversiones del ejercicio económico siguiente.
- h) Fijar la cuantía y el plazo de pago de las aportaciones dinerarias que deben realizar las personas miembros de la Junta para financiar las obras y demás gastos inherentes al cumplimiento del objeto y fines sociales.
- i) Decidir sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- j) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.
- k) 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 el Decreto Foral Legislativo 1/2027, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- l) Contraer los créditos necesarios para realizar las obras de urbanización.
- m) Designar y cesar al Presidente/a, Secretario/a, miembros del Consejo Rector y Gerente, en su caso, fijando en caso de que proceda, su retribución y régimen de trabajo.
- n) Cualquier otra facultad no asignada a otro órgano de la Junta.
- o) Todas aquellas previstas en la legislación vigente.

Art. 13. CLASES DE SESIONES

Las sesiones de la Asamblea General podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Art. 14. ASAMBLEA ORDINARIA

La Asamblea General de la Junta de Compensación se reunirá, con carácter ordinario, dos veces al año.

La primera de estas reuniones ordinarias tendrá lugar dentro de los tres primeros meses de cada año natural, y su finalidad será la de aprobar la Memoria, Cuentas y el Balance del ejercicio anterior, y en todo caso, con posibilidad de censurar la gestión común, y tratar cualquier otro punto incluido en el Orden del Día.

La segunda reunión ordinaria de la Junta de Concertación se celebrará en el último trimestre del año, y su finalidad será la de aprobar el Presupuesto Ordinario por gastos e inversiones del ejercicio económico siguiente, y las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

Cada ejercicio económico coincidirá con el año natural, comenzando el día 1 de Enero y finalizando el 31 de Diciembre, momento en el cual se considerará cerrado.

Art. 15. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

Toda reunión de la Asamblea General distinta de las señaladas en el artículo anterior tendrá el carácter de extraordinaria.

Esta clase de reuniones se celebrarán por iniciativa de la Presidencia, el Consejo Rector, o cuando lo soliciten personas miembros de la Junta que representen al menos el 35% del total de las cuotas de participación.

Art. 16. DERECHO DE ASISTENCIA

Podrán asistir a las sesiones de la Asamblea las personas físicas y las representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la condición de miembros de la Junta.

Las personas miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, las personas que les representen en la Asamblea General. Cualquier persona miembro de la Junta podrá asistir acompañado de técnico competente para que le pueda asesorar en la toma de sus decisiones.

Art. 17. CONVOCATORIAS

La Asamblea General será convocada por la Presidencia, mediante cualquier medio de notificación fehaciente remitido a las personas miembros de la misma, con una antelación de quince días naturales. La convocatoria expresará el lugar, día y hora de la reunión, así como el Orden del Día.

Deberá también convocarlas cuando lo soliciten formalmente el Consejo Rector, o personas miembros de la Junta que representen al menos el 35% del total de las cuotas de participación, siempre que en la solicitud se concreten los asuntos a tratar. Si no lo hiciese, la convocatoria la realizará el Ayuntamiento de Bertizarana a instancia de las personas solicitantes. Cursará la citada convocatoria el Secretario o Secretaria mediante carta certificada con acuse de recibo, o por correo electrónico.

A dichos efectos, y para facilitar la convocatoria, las personas miembros de la Junta facilitarán a la Secretaría de la Junta, en el plazo máximo de siete días hábiles desde la constitución de la Junta de Compensación en escritura pública, el domicilio que a efectos de notificaciones señale cada persona miembro, así como una dirección de correo electrónico, a las que poder enviar, indistintamente, la convocatoria correspondiente, así como cualquier notificación que resulte pertinente.

Será igualmente válido cualquier otro medio de notificación que deje prueba inequívoca de haberse practicado la misma.

La inclusión de un asunto concreto en el orden del día correspondiente, será requisito imprescindible para que la Asamblea General pueda examinarlo y resolver en consecuencia.

Art. 18. ASAMBLEA UNIVERSAL

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, la Asamblea se entenderá convocada y quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto siempre que estén presentes todas las personas miembros de la Junta, y acepten por unanimidad la celebración de la Asamblea.

Art. 19. CONSTITUCIÓN

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados, personas miembros cuyas cuotas alcancen, por lo menos, el 50% del total.

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea siempre que concurre al menos personas miembros que represente al menos el 35% de las cuotas de participación, siendo preceptiva en todo caso, la presencia del Presidente/a, o del Secretario/a, o de la persona representante del Ayuntamiento de Bertizarana, de una de ellas.

Art. 20. ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Los acuerdos de la Asamblea se adoptarán como norma general por mayoría simple de cuotas de participación de las personas miembros presentes.

De conformidad a lo previsto en el artículo 164 del Decreto Foral Legislativo 1/2027, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Junta de Compensación, --con carácter previo a su presentación ante el Ayuntamiento para su tramitación reglamentaria--, aprobará el Proyecto de Reparcelación con el quorum de personas propietarias que representan más del 50 por 100 de la superficie de la unidad.

Igualmente requerirá el voto de más del 50% del total de cuotas de la Junta los acuerdos relativos a:

- Modificación de los Estatutos
- Disolución de la Junta

En supuestos de empate, el voto de la Presidencia tendrá carácter dirimente.

Los acuerdos de la Asamblea General adoptados con arreglo a lo previsto en los presentes Estatutos serán inmediatamente ejecutivos.

Art. 21. PRESIDENCIA

Ostentará el cargo correspondiente a la Presidencia 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 del Presidente o Presidenta 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, abrir y cancelar cuentas corrientes y toda clase de operaciones bancarias, 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. 22. SECRETARIO/A

La Junta deberá nombrar un Secretario o Secretaria.

Dicho nombramiento podrá recaer en persona ajena a la Junta, en la que tendrá voz, pero no voto, y en este caso podrá ser remunerado.

Serán atribuciones del Secretario/a las siguientes:

- a) Preparar la relación de los asuntos a tratar en la Asamblea, asistir a todas las reuniones de la misma, 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 de la Presidencia.
- d) Custodiar todos los documentos de la Junta.
- e) Llevar el libro registro de las personas miembros de la Junta.

f) Asesorar a la Junta de Compensación, y demás funciones que se le asignen.

Art. 23. EL CONSEJO RECTOR

El Consejo Rector estará compuesto por Presidente/a, Secretario/a, que serán los de la Junta, el representante del Ayuntamiento y dos vocales, uno de ellos elegido en la Asamblea General por mayoría absoluta de cuotas y que represente a las personas propietarias minoritarias.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese de alguna de las personas miembro, la Asamblea General designará a la persona sustituta hasta la renovación del cargo. La Asamblea General podrá disponer libremente el cese en cualquier momento de las personas 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 reparcación. 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.

h) El nombramiento y separación del personal al servicio de la Junta y la fijación de 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.

Art. 24. FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO RECTOR

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

En ambos supuestos el orden del día y convocatoria habrá de remitirse con cinco días hábiles de antelación, siendo válida la comunicación mediante telefax o correo electrónico.

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

En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida cuando concurren al menos tres de sus personas miembros, siempre que uno de ellos sea el Presidente/a.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los miembros del Consejo Rector. En caso de empate la Presidencia dispondrá de voto de calidad.

Los acuerdos del Consejo Rector, cualquiera de ellos, sin exclusión alguna, podrán ser en cualquier momento ratificados o revocados por la Asamblea General.

Art. 25. LA GERENCIA

La Asamblea General podrá designar y nombrar una 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.

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. 26. GESTIÓN ECONÓMICA Y CONTABILIDAD

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 Reparcelación la cuota se corresponderá en función de la superficie de finca incluida en la Unidad.

A partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación con arreglo a la participación en cargas urbanísticas fijada en este documento para cada persona afectado. Los pagos realizados hasta esta fecha se regularizarán y redistribuirán entre todas las personas propietarias tomando como porcentaje de participación en cargas de cada propietario o propietaria los definitivamente establecidos en este Proyecto.

En caso de que tras esta redistribución de gastos anticipados resulte saldo a devolver a determinadas personas propietarias que los hubiesen abonados previamente, se procederá a su reintegro.

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 las personas miembros de la Junta como para los que no lo estén. 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.

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.

La Junta de Compensación llevará la contabilidad de la gestión económica en formato adecuado para que pueda darse razón de las operaciones efectuadas.

La contabilidad y el cumplimiento de las obligaciones fiscales será llevado por quien designe la Asamblea General. Para la realización de todo ello podrá contratarse a terceras personas, con la retribución correspondiente.

Art. 27. RECURSOS

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

Art. 28. DISOLUCIÓN Y POSTERIOR LIQUIDACIÓN

La Junta se disolverá por las siguientes causas:

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

b.- Por acuerdo de disolución anticipada de la Asamblea General, ante la imposibilidad manifiesta de cumplir el objeto de la misma, y posterior aprobación por el Ayuntamiento; sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.

También se disolverá en el supuesto de que todas las fincas afectadas por el sistema de concertación llegasen a pertenecer a una sola persona propietaria, quien asumiría las cargas urbanísticas pendientes de ejecución y la totalidad de los compromisos asumidos por la Junta de Concertación.

Aprobada la disolución, la Asamblea procederá al nombramiento de los liquidadores y a establecer el procedimiento de liquidación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En lo no previsto en estos Estatutos, se estará a lo dispuesto en el Decreto Foral Legislativo 1/2027, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y demás disposiciones concordantes y complementarias.