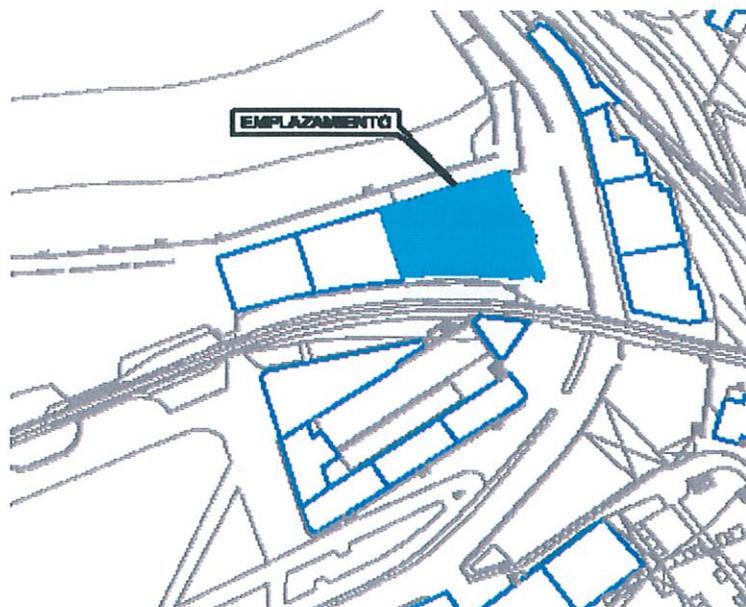


**ESTATUTOS DE LA
JUNTA DE CONCERTACIÓN MIRAMAR
(A.U.2 Miramar-Deba)**



Promotor: **UMPRO 2000. S.L.**

2 de diciembre de 2010

presentado el 10/12/10

ESTATUTOS DE LA JUNTA DE CONCERTACION DE MIRAMAR.

Primero.- La Junta se constituye con carácter de agrupación de interés urbanístico, bajo la denominación de “**JUNTA DE CONCERTACIÓN MIRAMAR**”, constituida por los propietarios para la ejecución de la urbanización en el sistema de Concertación (*art. 160 y 161 de la Ley del Suelo*) y se regirá por lo dispuesto en los artículos siguientes y supletoriamente por la Ley.

Segundo.- La Junta tendrá carácter y naturaleza administrativa y dependerá, en los términos que se dirán después, del Ayuntamiento de Deba.

Tendrá personalidad jurídica propia que se entiende adquirida, tras la aprobación de los Estatutos por el Ayuntamiento de Deba, con la inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa. (*Art. 148.4 L.S.*)

Tercero.- Todos los propietarios de terrenos incluidos en el Estudio de Detalle tienen derecho a formar parte de la Junta (*art. 148.2 L.S.*). La firma de los presentes Estatutos supone la conformidad con todas sus cláusulas y estipulaciones sin que pueda excluirse ninguna de ellas. La adhesión posterior habrá de efectuarse en escritura pública en las mismas condiciones, debiéndose hacer cargo el nuevo miembro de las cuotas hasta entonces devengadas. La fecha final para incorporación a la Junta será la de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que el propietario

que quiera incorporarse haya resultado adjudicatario, en forma independiente o proindivisa, de una parcela resultante.

En los supuestos de propiedad proindivisa será requisito necesario que acuerden su incorporación propietarios que representen más del 50% de las cuotas de propiedad y se entiende incorporada a la Junta toda la propiedad que será representada por quien los comuneros decidan Si se trata de comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, cada propietario de las viviendas podrán formar parte de la Junta, pero será su presidente quien actúe ejerciendo sus facultades por representación, respondiendo solidariamente frente a él de cuantas obligaciones dimanen de su condición.

Las personas jurídicas nombrarán una persona física que los represente. En su defecto se considerará como tal aquella persona que conste en el Registro Mercantil como representante.

Los menores de edad y quienes tengan legalmente limitada su capacidad de obrar serán representados por quienes ostenten su representación legal.

El Ayuntamiento de Deba nombrará un representante dentro de la Junta, que asistirá a las reuniones como los demás miembros con los mismos derechos que éstos.

Cuarto.- La Junta tendrá su domicilio en la calle Ibáñez de Bilbao número 10, 2º izquierda (48011), Bilbao.

Quinto.- La Junta tendrá duración indefinida. Sólo podrá disolverse cuando, habiéndose recibido las obras de urbanización por el Ayuntamiento y liquidado, en su caso, las cuotas correspondientes a todos los asociados, así lo acuerde la Asamblea, por mayoría de miembros que representen también la

mayoría de cuotas de participación. Se procederá también a la disolución de la Junta cuando resulte imposible el cumplimiento de sus fines.

La disolución no será válida ni eficaz hasta su aprobación por el Ayuntamiento de Deba, que no la podrá conceder hasta cumplidas las condiciones señaladas, además de las que legalmente puedan proceder.

Sexto.- Son finalidades de la Junta las siguientes:

1.- Formular el Proyecto de Reparcelación para distribución de beneficios y cargas según las bases y criterios que se incorporan más adelante a estos estatutos.

2.- Ejecutar las obras de urbanización del ámbito del Estudio de Detalle en el municipio de Deba, según proyecto redactado por los propietarios o Junta y aprobado por el mismo Ayuntamiento. Dicha ejecución comportará la adjudicación del Proyecto de Urbanización a un técnico competente y la contratación de las obras, su seguimiento y recepción del contratista, para su posterior entrega, totalmente terminadas, al Ayuntamiento de Deba. En la adjudicación de ambos, la Junta se ajustará a los principios de contratación exigidos en la Disposición Adicional sexta de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas, ejecutará las obras de urbanización de la Unidad de actuación urbanística.

El Ayuntamiento conservará todas las facultades de control y fiscalización que le corresponden.

3.- Hacer frente al pago de las obras, recabando de todos los propietarios, sean o no miembros, el pago de las cuotas que porcentualmente les correspondan.

No obstante, a solicitud de la Junta, el Ayuntamiento procederá a la exacción por la vía de apremio de las cuotas vencidas y no satisfechas tanto de los propietarios sean o no miembros de la Junta.

Para el cumplimiento de los anteriores objetivos, la Junta podrá concertar prestamos, créditos y en general cualquier operación financiera con el fin de sufragar costos de urbanización. Los intereses tendrán igualmente carácter de coste de urbanización a todos los efectos.

4.- Defender, judicial o extrajudicialmente, los intereses de la Junta y de sus miembros.

5.- Controlar las actividades urbanísticas de los miembros de la Junta y de los demás propietarios incluidos en la unidad de actuación urbanística aunque no sean miembros de la misma. Todo ello, sin perjuicio de las potestades de fiscalización y control que le corresponden al Ayuntamiento.

Séptimo.- Los costes de urbanización se prorratearán entre todos los propietarios, en proporción a las cuotas de participación resultantes del Proyecto de Reparcelación. La Junta rectora señalará la periodicidad y cuantía de dichas cuotas.

Los miembros podrán solicitar moratorias o aplazamientos que podrán ser concedidos por la Junta Rectora en las siguientes condiciones:

- la cantidad devengará el interés anual que señale la Junta Rectora y deberá quedar garantizada mediante aval bancario suficiente.
- el impago de un plazo será causa suficiente para que la Junta rectora ejecute el aval, aplicando el importe total a los costes de urbanización y pago de intereses adeudados.
- antes de la concesión del aplazamiento, el asociado habrá de comprometerse notarialmente a aceptar las condiciones anteriores.

Octavo.- Son derechos de los miembros de la Junta:

- 1.- Participar, con voz y voto, en la Junta rectora.
- 2.- Elegir al Presidente
- 3.- Participar en los beneficios derivados de la gestión de la Unidad de Ejecución, si los hubiere, en proporción a su cuota de participación.
- 4.- Ser informado, a través del Presidente, en las sesiones ordinarias o extraordinarias, de las gestiones efectuadas por él mismo.
- 5.- Efectuar las sugerencias, relacionadas con la gestión de la Unidad, que crea convenientes.
- 6.- Sin perjuicio de las facultades y competencias que corresponden al Ayuntamiento, los miembros podrán solicitar licencia de construcción antes de la ejecución de las obras de urbanización en los términos recogidos en el Programa de Actuación urbanizadora.

Noveno.- Son obligaciones de los miembros:

- 1.- Abonar las cuotas dentro de los plazos, formas y condiciones que se señalen por la Asamblea
- 2.- Aportar cuantos documentos y títulos relativos a la propiedad de las fincas sean solicitados por el Órgano de Gobierno y declarar las situaciones jurídicas, reales o personales, que recaigan sobre la finca.
- 3.- Comunicar a la Junta la enajenación de sus terrenos y nombre del adquirente. Al enajenar, el adquirente se subrogará en los derechos y deberes que al vendedor le corresponda respecto a la Junta. A tal fin se hará constar expresamente esta condición en la escritura pública de compraventa. En tanto no tenga lugar tal notificación vendedor y comprador responderán solidariamente de las obligaciones derivadas de estos estatutos y del Proyecto de Reparcelación.

4.- Regularizar la situación jurídica de la propiedad de sus fincas cuando sea necesaria a efectos de la reparcelación o de otros fines de la Junta.

5.- Cuantas otras se deriven de la Ley o de estos Estatutos, del Programa de Actuación Urbanizadora o del Proyecto de Reparcelación.

Décimo.- Las cuotas de urbanización se abonarán en los términos, formas y plazos que se prevén en estos Estatutos. No obstante, la Junta podrá requerir a los propietarios del terreno el abono anticipado de la parte que les corresponda en las obras cuya ejecución esté prevista para los seis meses siguientes al requerimiento.

Undécima.- Son órganos de la Junta los siguientes:

- 1.- El Presidente
- 2.- El Vicepresidente
- 3.- La Junta rectora

Duodécima.- El Presidente será nombrado por la Asamblea. Será elegido quien obtenga la mayoría de votos que representen la mayoría de las cuotas de participación. No obstante, hasta la celebración de la primera Asamblea, será Presidente D. Mikel Urrutikoetxea. Son sus funciones:

- 1.- Representar a la Junta en todos sus efectos.
- 2.- Convocar y presidir las sesiones de la Junta Rectora
- 3.- Ejecutar los acuerdos de la Junta Rectora
- 4.- Cuántas se atribuyan en estos Estatutos o en la Ley o se deleguen por los órganos colegiados.

Decimotercera.- La Asamblea está constituida por todos los miembros de la Junta de Concertación. Asume sus funciones la Junta Rectora en que se integran todos los propietarios.

Decimocuarta.- La Junta Rectora, que actúa también como Asamblea al integrar la totalidad de los propietarios, podrá abrir cuentas en cualquier entidad bancaria o de ahorro. Los cheques o cualquier otra forma de pago habrán de ser firmadas por dos miembros de la misma. Son funciones de la Junta Rectora:

- 1.- La modificación de los Estatutos. Se requiere para la válida modificación de los Estatutos la mayoría de los miembros que representen la mayoría de las cuotas de participación y la posterior aprobación por el Ayuntamiento de Deba, desde cuyo momento son válidas y eficaces entre sus miembros. Las modificaciones introducidas se remitirán para su inscripción al Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico. No será necesario que las modificaciones se eleven a escritura pública, siendo suficiente la certificación del Secretario del Ayuntamiento para su inscripción en el Registro.
- 2.- Elegir Presidente con las mayorías señaladas en el artículo anterior.
- 3.- Aprobar los presupuestos y cuenta y memorial anual.
- 4.- Acordar la disolución de la Junta.
- 5.- Las acordadas en los presentes Estatutos.
- 6.- Aprobar el Proyecto de Urbanización.
- 7.- Señalar los criterios generales conforme a los cuales habrán de exigirse por el Presidente las cuotas de Urbanización.
- 8.- Concertar créditos y operaciones financieras.
- 9.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación
- 10.- Adjudicar las obras de Urbanización.

11.- Cuántos demás actuaciones no hayan sido encomendadas ni al Presidente.

A efectos de exacción y régimen jurídico los gastos de la Junta administrativa de Concertación se clasifican en:

1.- Gastos de gestión: destinados al funcionamiento ordinario de la Junta. Su cuantía será aprobada por la Junta rectora en el presupuesto anual a tal fin, a propuesta del Presidente. Se sufragarán en cuotas ordinarias mensuales.

2.- Gastos de urbanización: destinados a sufragar los gastos de esta naturaleza según se señala en estos Estatutos.

Los gastos se prorratearán entre los miembros según las cuotas computadas en la forma antes señalada.

Celebrará sesiones ordinarias los últimos jueves de cada último mes de mayo y noviembre. El Presidente remitirá con antelación suficiente el Orden del día. Sin perjuicio de ello, cada miembro podrá plantear, al fin de la sesión, las cuestiones que estime oportunas.

Podrán convocarse sesiones extraordinarias, con tres días de antelación y previa convocatoria a la que se acompañará el orden del día, a propuesta del Presidente o por éste a instancia de tres miembros de la Junta.

Por el Presidente se levantará acta en que se haga constar expresamente las decisiones adoptadas. Sin perjuicio de ello, el Presidente podrá nombrar a un profesional capacitado para las tareas de gestión de la Junta y le asistirá en las funciones de Secretaría.

Decimoquinta.- Los acuerdos de la Junta serán recurribles, en el plazo de un mes a contar desde su adopción, ante el órgano competente del Ayuntamiento por los miembros que expresamente hayan votado en contra. Los propietarios no incorporados podrán recurrir en todo caso.

La interposición del recurso no interrumpirá la ejecución del acuerdo recurrido, sin perjuicio de la suspensión de la ejecutividad por los órganos administrativos o jurisdiccionales competentes en los supuestos señalados por las Leyes.

Los miembros de la Junta de Concertación no podrán promover las acciones previstas en el artículo 250.1 3ª, 4ª y 5ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil contra las resoluciones o actuaciones de ésta o del Presidente en ejercicio de sus facultades fiduciarias de disposición o cuando actúe como beneficiaria de la expropiación acordada por el Ayuntamiento.

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

Decimosexta.- Serán requisitos previos y necesarios, sin los cuales la Junta de Concertación no podrá acordar válidamente la disolución:

- a) La recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento en los términos del art. 198 de la Ley del Suelo. Si este acuerdo fuera condicionado, será necesario el previo cumplimiento de estas condiciones en conformidad expresa del Ayuntamiento. Una vez acreditado por la Junta rectora la terminación de la urbanización si la Administración no emitiera la certificación correspondiente a instancia de ésta, en el plazo de tres meses, el ofrecimiento formal de cesión de urbanización, producirá el mismo efecto que la recepción expresa.
- b) Será requisito necesario la aprobación definitiva por la Asamblea de la cuenta final de resultados y el abono de los beneficios o pérdidas

por los miembros, salvo que, acordándose su aval bancario por unanimidad de la Asamblea, éstos hayan sido prestados.

- c) En todo caso, la Junta se disolverá en el supuesto de que todos los terrenos devengan de propietario único. En este supuesto el propietario único se subrogará en todos los derechos y obligaciones de la Junta y de sus miembros. Sin necesidad de cumplir los requisitos de los apartados anteriores, acreditada la propiedad única y la subrogación en los derechos y obligaciones de los anteriores miembros, el Ayuntamiento, sin más trámite, acordará la disolución de la Junta.

Iniciado el proceso de disolución, salvo en el supuesto de propietario único, la Junta rectora actuará como Comisión liquidadora.

Decimoséptima.- Bases y criterios con carácter orientativo para la reparcelación:

- 1.- El ámbito de la reparcelación estará constituido por todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución.
- 2.- Tendrán derecho a la adjudicación en proindiviso de edificabilidad ponderada los propietarios, independientes o en comunidad, cuyos derechos permitan la adjudicación de una parcela independiente.
- 3.- Los propietarios no adjudicatarios de aprovechamiento urbanístico serán compensados por la Junta de Concertación en la forma que libremente convengan. La compensación podrá convenirse tanto en metálico como en especie o en ambas formas. Si no existe acuerdo, la Junta valorará la edificabilidad ponderada y demás perjuicios en el Proyecto de Reparcelación según los criterios de valoración establecidos en la Ley 6/98 del estado y será aprobada, en su caso, por el Ayuntamiento.
- 4.- El Ayuntamiento será compensado en la forma prevista en el convenio que ha de suscribirse.
- 5.- En defecto de título registral, se considerarán propietarios, salvo prueba en contrario, los que así constan en los registros públicos catastrales.
- 6.- En la presente reparcelación no se han detectado propietarios de viviendas o industrias o comercios que tengan derecho de retorno o hayan de ser indemnizados en tal concepto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Única.- Los miembros de la Junta de Concertación incorporados a la misma a través de estos Estatutos manifiestan y aceptan que, desde su

constitución, la Junta de Concertación cuenta fiduciariamente con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios incorporados.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Desde la firma de estos Estatutos por los miembros integrantes de la Junta y hasta su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la Junta tendrá plena validez y eficacia civil entre los miembros firmantes y en sus relaciones externas, incluidas las administrativas, especialmente en cuanto se trate de la representación y defensa de los intereses comunes.

Segunda.- Sin perjuicio de las modificaciones que hayan de hacerse como consecuencia de la incorporación de nuevos miembros, las cuotas iniciales de participación en la Junta, son las siguientes:

Propietario	% sobre suelo	% en Junta
UMPRO 2.000 S.L.	94.39%	100%

Tercera.- Sin perjuicio del resultado del periodo de información pública solamente existen dos propietarios y parcelas que son las siguientes:

PROPIEDAD: UMPRO 2000, S.L.

DESCRIPCION: Edificio junto a la playa, destinado a hotel, sin calle ni número, en jurisdicción de Deba, Guipúzcoa. El edificio ocupa la totalidad del solar de la finca, el cual, registralmente, tiene una superficie de setecientos cuarenta y ocho metros y doce decímetros cuadrados, pero según reciente medición tiene setecientos seis metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Consta de sótano, planta baja, seis pisos altos, con

una planta intermedia, entre el piso primero y el segundo, y cubierta. Esta planta intermedia es uno de los seis pisos citados. Linda: al frente, Este, con carretera de San Sebastián a Bilbao; al fondo, Oeste, con terreno propiedad de Don Tomás Zubizarreta Arambarri; a la derecha entrando, Norte, con la playa; e izquierda, Sur, con el ferrocarril del que le separa un camino, propiedad de los Sres. Zubizarreta y Andonegui.

TITULO: Compra a los herederos de Salegui Urcaregui, Icaran Salegui, Salegui Cendoya y M^a Begoña Egaña Albizu Escritura Pública otorgada por el Notario del Ilustre Colegio de Bilbao don Juan Ignacio Bustamante Esparza, el 21 de octubre de 2.005.

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Azpeitia, Tomo 629, Libro 52, Folios 224 y 227, Finca nº 1.723, Inscripción última.

CARGAS: Libre de ellas.

REFERENCIA CATASTRAL: No consta.

CABIDA: Registral: 748,12 metros cuadrados; real, según medición: 710,25 m².

PARCELA APORTADA 2

PROPIEDAD: Herederos de Churruca Urbieta

DESCRIPCION: Urbana, parcela de terreno en la villa de Deba, junto a la Playa, sin calle ni número. Mide ochenta metros, ochenta y siete decímetros y cinco centímetros cuadrados. Linda: al Sur con el Ferrocarril Vascongado; al Norte, con el Hotel Miramar; al Oeste, con resto matriz; y al Este, con camino que va a la Playa.

Titulares: Maria o Miren Churruca Urbietta, Maria Victoria Churruca Urbietta y José Antonio Churruca Urbietta, por terceras e iguales partes indivisas, con carácter privativo.

INSCRIPCION: Registro de la Propiedad de Azpeitia, Tomo 1724, Libro 141, Folios 148, Finca nº 2.519 N, Inscripción 3ª.

CARGAS: Libre de ellas.

REFERENCIA CATASTRAL: No consta.

CABIDA: Registral: 80,187 metros cuadrados; real, según medición: 42,20 m2.

Galdakao a 2 de diciembre de 2.010