

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE URBANISMO****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Información pública del convenio de actuación mediante el sistema de concertación en el Sector Industrial ST 6 Miñano Mayor (antiguo Sector 12), y aprobación inicial de los estatutos de la Junta de Concertación a constituir**

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 10 de marzo de 2017 se acordó:

1. Someter al trámite de información pública la propuesta de convenio entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y los propietarios mayoritarios del Sector Industrial ST 6 Miñano Mayor (antiguo Sector 12), para la sustitución del sistema de actuación por compensación por el sistema de concertación, para la ejecución urbanística del citado Sector del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

2. Aprobar inicialmente el proyecto de estatutos que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la Junta de Concertación para la ejecución urbanística del Sector Industrial ST 6 Miñano Mayor (antiguo Sector 12), presentado ante esta administración por los propietarios mayoritarios del mismo, significando a los propietarios y demás interesados que la aprobación definitiva de dichos estatutos queda expresamente supeditada a la del convenio urbanístico del que se ha hecho mérito.

3. No obstante lo anterior, con carácter previo a la aprobación definitiva del convenio y de los estatutos, deberá corregirse su contenido en los siguientes términos:

— Conforme a lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, deberá justificarse en la parte expositiva del convenio la aplicación del porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en el 10 por ciento, libre de cargas de urbanización, de la edificabilidad media en actuaciones integradas.

— En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 113.2.b) y 116.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, deberá eliminarse de la parte expositiva y estipulativa del convenio el derecho de retracto que se establece a favor de las mercantiles comparecientes, o sociedad del grupo que traiga causa de las anteriores, para el supuesto de que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz decida enajenar la parcela que se le asigna en la reparcelación, durante un plazo de diez años, a computar desde la fecha de inscripción de la parcela a su nombre en el Registro de la Propiedad.

— Habida cuenta de que la mayor parte de las obras de urbanización están ejecutadas, no se estima necesaria la entrega del aval del 7 por ciento del importe de dichas obras previsto en el artículo 160.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. No obstante, dado que para materializar la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística, se establece la cesión al ayuntamiento de una parcela industrial de 15.028 metros cuadrados, el ayuntamiento determinará y exigirá la ejecución de las obras de urbanización complementarias necesarias para dicha parcela, con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

– De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se deberá presentar una memoria justificativa del convenio urbanístico en la que se analice su necesidad y oportunidad, impacto económico, carácter no contractual de la actividad convenida y el cumplimiento de lo previsto en dicha Ley.

– Conforme a lo dispuesto en el artículo 161.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, deberá modificarse el artículo 9 adhesión de los socios de los estatutos, para conceder un mes de plazo a los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución para adherirse a la Junta de Concertación.

4. Disponer la apertura del correspondiente periodo de información pública, mediante la inserción de anuncio en el BOTHA, para alegaciones, durante el plazo de veinte días hábiles.

5. Notificar, asimismo, este acuerdo a los propietarios afectados, para que, durante el citado plazo, puedan alegar ante esta administración lo que estimaren conveniente.

El expediente estará expuesto al público en el plazo señalado en el Servicio de Atención Ciudadana del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sito en la planta baja de la calle Pintor Teodoro Dublang 25, de Vitoria-Gasteiz.

En Vitoria-Gasteiz, a 10 de marzo de 2017

*El Alcalde-Presidente*  
**GORKA URTARAN AGIRRE**

**Texto del convenio**

En Vitoria-Gasteiz,.....

**Reunidos**

De una parte, D. G. U. A., cuyas circunstancias personales no se consignan por comparecer en el ejercicio de su cargo.

De otra,

D. I. M. B. U., titular del DNI..... y con domicilio a efecto de notificaciones en.....

D. I. S. A., mayor de edad, titular del DNI....., con domicilio a efectos del presente Convenio en.....

**Intervienen**

D. G. U. A. en nombre y representación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, expresamente facultado para este acto en virtud de acuerdo de Junta de Gobierno Local de..... de..... de 2016.

D. I. S. A., en nombre y representación de la mercantil CTLTH P, SLU., CIF..... y domiciliada en....., en virtud de escritura de apoderamiento de 27 de marzo de 2009 autorizada por el notario D. Luis Pérez de Lazárraga Villanueva, e inscrita en el Registro Mercantil al tomo 1414, libro 0, folio 131, hoja VI-14059, inscripción 8.

D. I. M. B. U., en nombre y representación de la mercantil C. J. C. SLU, CIF..... y domiciliada en....., en virtud de escritura de apoderamiento de 12 de noviembre de 2009 autorizada por el notario Luis Pérez de Lazárraga Villanueva, e inscrita en el Registro Mercantil al tomo 1416, folio 99, hoja VI-14058, inscripción 8.

**Exponen**

I. El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordó en diciembre de 1997 la reclasificación de suelo necesario para la implantación de la empresa T. H., SA en la localidad de Miñano Mayor, en un entorno libre de posibles factores contaminantes, en lo que hoy consta incorporado al Plan General de Ordenación Urbana como ST 6 Sector Industrial (antiguo Sector 12).

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 12 de Miñano Mayor mediante acuerdo de Ayuntamiento Pleno de fecha 18 de septiembre de 1998, publicándose dicha aprobación en el BOTHA número 135, de fecha 25 de noviembre de 1998.

El mencionado Plan Parcial fijaba como sistema de actuación el de compensación, delimitando una única Unidad de Ejecución de 184.646 metros cuadrados.

II. En la actualidad la delimitación del ámbito se ha visto modificada ligeramente a la baja como consecuencia de cesiones realizadas a la Diputación Foral de Álava para el ensanchamiento de la carretera dentro del Proyecto de construcción de acondicionamiento y mejora de la intersección de la carretera A-3604 con el acceso al Parque Tecnológico de Álava, que motivan que el sector cuente con 183.090 metros cuadrados reales.

III. Como parte de la gestión urbanística se elaboró en el año 1998 el Proyecto de Compensación del Sector 12, que reparcelaba el ámbito teniendo en cuenta las determinaciones de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, y que consistían básicamente en posibilitar la implantación de T. H., SA. como única actividad productiva, motivo por el que desde el planeamiento se preveía una sola parcela de uso industrial donde se acumulaba el uso lucrativo autorizado.

Respecto de la cesión de aprovechamiento que correspondía realizar a la administración actuante, la previsión era la de compensar la misma sin necesidad de materializarla en una parcela lucrativa independiente, teniendo en cuenta los antecedentes de la implantación y la necesidad de llegar a un acuerdo respecto de la titularidad definitiva de los terrenos por los que discurre la carretera de acceso al Parque Tecnológico de Álava, que son propiedad de T. H., SA.

Presentado el documento reparcelatorio a aprobación se paralizó la tramitación del mismo, motivo por el cual a fecha de hoy no se ha materializado cesión alguna en favor del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, ni tampoco se ha reparcelado el ámbito.

No obstante lo anterior, T. H., SA. cumplió con los compromisos adquiridos, trasladando la producción al sector de Miñano Mayor, urbanizando el mismo y edificando un complejo industrial y de oficinas de calidad, donde ha estado localizada desde entonces y donde ha consolidado su actividad.

IV. En la actualidad es necesario regularizar el proceso de gestión urbanística y finalizar el mismo, de tal manera que:

- a) la administración pueda materializar el aprovechamiento de cesión que le corresponde,
- b) incorporar al demanio público las parcelas de Equipamiento Genérico y Zona Verde previstas en el Plan Parcial,
- c) y la propiedad pueda ordenar patrimonialmente sus terrenos y regularizar las edificaciones construidas en los mismos.

Para ello se ha considerado como la opción más viable la de materializar la cesión de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en una parcela de uso lucrativo industrial independiente de 15.028 metros cuadrados, cumpliéndose así las obligaciones de cesión que correspondían a la propiedad.

Teniendo en cuenta que la disponibilidad de la totalidad de la parcela de uso lucrativo para las necesidades de producción fue uno de los condicionantes del traslado a Miñano Mayor, y en previsión de que la nueva parcela pueda ser necesaria en un futuro para la cedente, las partes incorporan igualmente al presente convenio un derecho de tanteo para el supuesto de que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz opte por enajenar la misma en el futuro.

V. A su vez resulta necesario modificar las ordenanzas del Plan Parcial a fin de posibilitar la creación de más de una parcela de uso lucrativo independiente, ya que inicialmente la previsión era el mantenimiento de una única gran parcela de uso industrial para el uso productivo de T. H., SA.

VI. La propiedad de las parcelas que componen el ST6 Sector Industrial Miñano Mayor corresponde en la actualidad a dos mercantiles que provienen de T. H., SA, quienes ostentan el 100 por ciento de las fincas registrales que componen el sector, y que promueven el presente Convenio y las obligaciones derivadas del mismo:

- C. J. C., SLU., CIF.....: 52,41 por ciento
- CTLTH P, SLU., CIF.....: 47,59 por ciento

VII. Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, procede la adaptación del sistema de actuación por compensación al de concierto, además de la presentación para la ejecución del sistema de concertación de un convenio urbanístico para asumir las obligaciones exigidas en el artículo 160 de dicho texto legal.

De la misma manera se acompañan los estatutos que han de regir la Junta de Concertación, al ser necesaria la constitución de la misma para finalizar el proceso, por corresponder en la actualidad la titularidad del suelo a más de una persona jurídica.

Con tal fin y a los efectos de llevar a cabo las determinaciones exigidas por la Ley 2/2.006, las partes aprueban las siguientes:

### Estipulaciones

Primera. El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acuerda la sustitución del sistema de actuación por compensación por el sistema de concertación, para la ejecución de la gestión urbanística y urbanización del ST6 Sector Industrial Miñano Mayor.

Segunda. Que a los efectos legales, los propietarios incluidos en el mencionado sector procederán a asumir los siguientes compromisos, de acuerdo con el artículo 160 de la Ley 2/2006:

a) A la presentación del Proyecto de Reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación y la conformación de las parcelas resultantes conforme a las determinaciones recogidas en las ordenanzas del Plan Parcial, y su modificación.

b) A la aportación de terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en el planeamiento de desarrollo y lo convenido por las partes.

c) A asumir la totalidad de las cargas de urbanización, si bien las generales de urbanización, infraestructuras y servicios ya fueron ejecutadas en su momento.

Tercera. Se establece un derecho de retracto en favor de cualquiera de las mercantiles comparecientes, o sociedad del grupo que traiga causa de las anteriores, para el supuesto de que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz decida enajenar la parcela que se le asigna en la reparcelación, durante un plazo de diez años, a computar desde la fecha de inscripción de la parcela a su nombre en el Registro de la Propiedad.

Cuarta. Habida cuenta de que las obras de urbanización están ejecutadas en su totalidad no se estima necesaria la entrega del aval del 7 por ciento del importe de dichas obras previsto en el apartado 7 del artículo 160 de la Ley 2/2006.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente convenio en lugar y fecha antedichos.

### Estatutos de la Junta de Concertación

**Artículo 1.** Denominación, naturaleza y personalidad jurídica. Con la denominación de Junta de Concertación del Sector Industrial ST6 Miñano Mayor, se constituye una Agrupación de Interés Urbanístico de naturaleza administrativa y personalidad jurídica propia a partir de su inscripción en el Registro Foral y se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y por estos Estatutos.

**Artículo 2.** Ámbito. Constituye el ámbito de la Junta de Concertación el Sector Industrial ST-6 Miñano Mayor.

**Artículo 3.** Objeto y fines. Son fines de la Junta de Concertación:

a) Gestionar, elaborar o encargar a los técnicos competentes la redacción de la modificación puntual del Plan Parcial, y la elaboración del Proyecto de Reparcelación hasta su aprobación y plena validez jurídica.

b) Repartir equitativamente los beneficios y cargas del Sector.

Para la realización de sus fines podrá realizar cuantos actos sean necesarios o convenientes en derecho.

**Artículo 4.** Duración. La Junta de Concertación tendrá la duración exigida por el cumplimiento de los fines de la misma, y no podrá disolverse sin aprobación del órgano tutelante.

**Artículo 5.** Domicilio. La Junta tendrá su domicilio en Vitoria-Gasteiz, calle Vicente Goicoechea, número 1, 1 Oficina2.

**Artículo 6.** Control municipal de la actuación. Actuará bajo la tutela del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

**Artículo 7.** Composición de la Junta de Concertación. Formarán parte de la Junta de Concertación las personas físicas o jurídicas o entidades propietarias de los terrenos, que se encuentren dentro del ámbito de actuación de la Junta.

**Artículo 8.** Socios. Los socios tienen todos ellos los mismos derechos y obligaciones en proporción a sus cuotas.

**Artículo 9.** Adhesión de los socios. Los socios pueden adherirse en el momento de constitución de la Junta, o durante los quince días siguientes a la aprobación de la escritura de constitución. Para su incorporación a la Junta de Concertación deberán realizar su adhesión en escritura pública y notificarlo al presidente de la Junta.

**Artículo 10.** Asamblea Constituyente.

1. La constitución se efectuará con la presencia de notario, quien elevará pública el acta de la Asamblea a la que serán convocados los propietarios conocidos en la forma que se establece en estos estatutos, debiéndose en dicha asamblea constituyente tomarse el acuerdo de constitución con el voto favorable de propietarios que representen el sesenta por ciento de la superficie del sector. Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá constituida la Asamblea constituyente en segunda convocatoria, siempre que se hallen presentes o representados miembros cuyas cuotas representen el 50 por ciento del total.

2. Actuará como presidente de la Asamblea General Constituyente el propietario de aprovechamientos urbanísticos en el sector asistente a la misma que ostente el porcentaje de participación mayor de entre todos los propietarios, y como secretario de la misma el letrado D. T. E. A.

3. El presidente dirigirá los debates y ordenará el desarrollo de los mismos según el orden del día.

4. El secretario levantará acta de la sesión de constitución de la Junta de Concertación, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

5. En el acta se harán constar:

a) Nombre, apellidos y domicilio de los propietarios asistentes o representados, con indicación de quiénes están presentes y quiénes representados y de las cuotas asignadas provisionalmente que representan.

b) Aprobación de la constitución de la Junta de Concertación con el porcentaje de cuotas que han votado a favor y en contra.

c) Relación de fincas incluidas dentro del sector, de las que son propietarios cada miembro.

**Artículo 11.** Cuotas sociales.

1. La participación de los socios en los derechos y obligaciones, en los pagos y en el ejercicio de voto, así como la determinación de las parcelas resultantes de la ordenación que serán adjudicadas a cada uno de aquellos, individualmente o en régimen de copropiedad, vendrán definidas por la cuota que a cada uno corresponda.

2. Para fijar las respectivas cuotas se tendrá en cuenta la superficie de cada una de las fincas del sector en relación con la totalidad de la superficie del mismo.

3. La superficie computable se tendrá que acreditar mediante documento público acompañado del plano de la finca actualizado, declarando los gravámenes que afectan a la finca y si existe o no procedimiento judicial sobre la misma.

4. Cuando la superficie acreditada en los títulos no coincida con la realidad física de la finca, se tendrá en cuenta la realidad física.

5. Si los terrenos estuviesen gravados con alguna carga real, ésta salvo que sea incompatible con el planeamiento, se trasladará a la finca que le sea atribuida al propietario cuya propiedad esté gravada y en el supuesto de no declararse alguna carga o gravamen, o de que las declaradas no se ajusten a la realidad, los perjuicios que pudieran resultar en el momento de la reparcelación serán a cargo del propietario que hubiese cometido la omisión, deduciéndose del valor de las parcelas que le correspondan lo que resulte por las cargas omitidas.

**Artículo 12.** Derechos de los socios. Serán derechos de los socios en la Junta de Concertación:

- a) Ejercer las facultades dominicales sobre las respectivas cuotas que les hayan sido fijadas por la asamblea general en función de sus aportaciones.
- b) Concurrir, votar y exponer sus opiniones en las reuniones de la asamblea general.
- c) Subrogar al adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones del vendedor para con la Junta de Concertación.
- d) Adquirir la titularidad individual o en copropiedad de la parcela o parcelas que les sean adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación proporcionalmente a sus cuotas respectivas.
- e) Recurrir los acuerdos y resoluciones de la Asamblea General, en la forma y con los requisitos establecidos en estos estatutos.
- f) Presentar proposiciones de asuntos para el orden del día de las asambleas debiendo incluirse necesariamente si lo solicita cualquier socio.
- g) Cuantos otros derechos le correspondan por Ley.

**Artículo 13.** Obligaciones de los socios.

1. Los socios de la Junta de Concertación vendrán obligados a:

- a) Entregar a la Junta de Concertación, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación a la misma, los documentos acreditativos de la titularidad de sus fincas.
- b) Cumplir los acuerdos adoptados por la asamblea general, sin perjuicio de los recursos que crea conveniente formular.
- c) Designar un domicilio a efectos de notificaciones y notificar a la Junta las variaciones que se produzcan.
- d) Abonar en plazo, los pagos o derramas, aprobados.
- e) Regularizar, si fuera necesario, la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos aportados a la Junta de Concertación.

En la enajenación parcial o total de los terrenos propiedad de los socios de la Junta aportados a la misma, deberán notificarlo al presidente indicando el nombre y dirección del adquirente.

Se hará constar en la escritura de venta que el comprador conoce la existencia de la Junta de Concertación y que el terreno se halla al corriente de pago de las obligaciones con la misma, probándolo mediante incorporación a la escritura de certificado en ese sentido de la Junta.

**Artículo 14.** Órganos Sociales de la Junta. La Junta de Concertación se regirá por los siguientes órganos:

- a) Asamblea General.
- b) Presidente.
- c) Secretario.

**Artículo 15.** La Asamblea General. La Asamblea General estará constituida por todos los asociados y un representante del ayuntamiento, designado por éste y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

**Artículo 16.** Clases de Asamblea General. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias una vez al año y reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario el presidente, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el 30 por ciento de las cuotas, en cuyo caso, el presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los 15 siguientes a la solicitud.

Las reuniones ordinarias se celebrarán dentro del primer trimestre de cada año natural.

En dichas reuniones, además de los asuntos que señale el presidente, o los asociados que ostenten el 30 por ciento de las cuotas de participación, se tratará específicamente de la aprobación de la memoria y las cuentas del ejercicio anterior.

**Artículo 17.** Facultades de la Asamblea General. Corresponden a la Asamblea General las siguientes facultades:

- a) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones.
- b) Designación del presidente.
- c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, sin perjuicio de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el ayuntamiento.
- d) Modificación de los estatutos, sin perjuicio de la aprobación del ayuntamiento y la comunicación al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- e) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.
- f) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización, con garantía de los terrenos incluidos en el Sector.
- g) Contratación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad del presidente de firmar los oportunos contratos.
- h) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma.
- i) Aprobación de la memoria de gestión anual y de las cuentas previo informe de los censores de cuentas designados, en su caso, al efecto.
- j) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la entidad.
- k) Ejercitar toda clase de actos y negocios jurídicos de disposición, incluso los de riguroso dominio, respecto a las fincas aportadas por los asociados, o adquiridos por la Junta de Concertación.
- l) Propuesta de disolución de la Junta de Concertación.
- m) Aprobar la adhesión a la Junta de Concertación de nuevos asociados que se realizan fuera de plazo.
- n) Establecimiento de las cuotas de los asociados en proporción a las propiedades aportadas, así como su modificación en caso de adhesión de nuevos miembros.
- ñ) Cualquiera otro asunto que los demás órganos consideren necesario someter a su aprobación.

La Asamblea General podrá delegar facultades en el presidente. En todo caso se considerarán indelegables las señaladas en las letras c), f), k), m), n) y ñ).

**Artículo 18.** La Presidencia. La Presidencia de la entidad y de sus órganos colegiados de Gobierno y Administración corresponderá al miembro que designe la Asamblea General.

**Artículo 19.** Atribuciones del presidente.

El presidente tendrá las siguientes atribuciones:

a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados y dirimir los empates con su voto de calidad.

b) Representar a la Junta de Concertación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

c) Autorizar las actas de la Asamblea General, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.

d) Contratar cuantos proyectos sean necesarios para la ejecución de la urbanización, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación, etc, previamente aprobados por la Asamblea.

e) Ejercer cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la entidad, aperturas de cuentas corrientes, de crédito, autorización de avales, firmar todo tipo de documentos mercantiles, etc.

f) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea.

g) Cualesquiera otras funciones que no estén expresamente reservadas a la Asamblea.

En caso de ausencia y enfermedad el presidente será sustituido por el miembro de la Junta, de más edad, excluido el que actúa como secretario.

**Artículo 20.** La Secretaría. Actuará de secretario de la Asamblea General, la persona que designe la Asamblea. El secretario podrá no ostentar la condición de miembro de la Junta.

El secretario levantará acta de las reuniones de la Asamblea haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados y expidiendo certificaciones con el visto bueno del presidente, estando facultado para elevar a públicos los acuerdos adoptados.

En caso de ausencia o enfermedad el secretario será sustituido por el miembro de la Junta de menor edad, excluido el presidente.

**Artículo 21.** La convocatoria de sesiones. Las sesiones de los órganos colegiados de la entidad serán convocadas por el secretario, de orden del presidente.

La convocatoria de la Asamblea General se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, con cuatro días de antelación al menos a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de la Asamblea, o por cualquier otro medio que garantice su recepción, con expresión de lugar, día, y orden del día de la sesión.

**Artículo 22.** Constitución de los órganos colegiados. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito), un número de asociados que representen por lo menos dos tercios de las cuotas. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución, cualesquiera que sea el número de asociados concurrentes, si representan por lo menos el 50 por ciento de cuotas de participación, siendo preceptiva en cualquier caso la asistencia del presidente y del secretario o de quienes legalmente les sustituyan.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, los órganos colegiados se entenderán, y quedarán válidamente constituidos para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos los miembros y así lo acuerden por unanimidad.

**Artículo 23.** Derecho de asistencia. La asistencia está reservada a los socios o sus apoderados pudiendo efectuar la delegación por escrito en otro socio. Se admitirá la presencia de notario o profesionales del urbanismo si los solicitan socios que representen un mínimo de un diez por ciento de las cuotas. También formará parte de la Asamblea un representante del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

**Artículo 24.** Adopción de acuerdos de la Asamblea. Serán validos los acuerdos de la Asamblea General que se adopten por mayoría de cuotas de participación asistentes a la reunión.

Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión quedan sometidos a los acuerdos de la Asamblea General.

**Artículo 25.** Cómputo de votos. Se computarán los votos por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado.

**Artículo 26.** Ejercicio del voto por los cotitulares. Los cotitulares de cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado a través de un único representante.

**Artículo 27.** Asistencia de técnicos a los órganos colegiados. El Presidente podrá requerir la asistencia a las Asambleas Generales, con voz pero sin voto, de técnicos o personal especializado para informar sobre uno o varios asuntos.

**Artículo 28.** Del acta de las sesiones. De los acuerdos de la Asamblea General se levantará acta que, una vez aprobadas en la reunión siguiente, se firmará por todos los asistentes.

Cuando se considere conveniente por el presidente podrá redactarse y aprobarse el acta al finalizar la reunión, firmándola los asistentes.

A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el secretario, con el visto bueno del presidente, expedir certificaciones del contenido de las actas. Para que sean válidas dichas certificaciones bastará que contengan el texto del acuerdo adoptado y la fecha de su expedición.

**Artículo 29.** Medios económicos de la Junta. Los medios económicos de la entidad estarán constituidos por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten, con o sin la garantía de los terrenos incluidos en el sector, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

Las aportaciones de los socios serán de dos clases:

a) Ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales y los de urbanización, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea General.

b) Extraordinarias, con destino al pago de precios, justiprecios o indemnizaciones de fincas, así como derechos en los casos que fuere preciso.

La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción al derecho o interés económico de cada uno definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las bases de actuación.

**Artículo 30.** Gestión económica. La entidad podrá recabar de los asociados las aportaciones aprobadas para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios. En caso de incumplimiento en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, la entidad, podrá solicitar del ayuntamiento la exacción por vía de apremio a solicitud del presidente y previo requerimiento al intentarlo para que ingrese en el plazo de quince días, así como la expropiación de la finca.

Los fondos de la Junta de Concertación serán custodiados en establecimiento bancario, designado por la asamblea, a nombre de la entidad.

Para disponer de los fondos de la entidad será preceptiva la intervención mancomunada de dos miembros de la Junta, de entre los designados al efecto.

**Artículo 31.** Llevanza de la contabilidad. La entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en soportes adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse. A tal fin, el presidente podrá acordar la suscripción de los oportunos contratos.

**Artículo 32.** Ejecutividad de los acuerdos. Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

**Artículo 33.** Impugnación de acuerdos. Contra los acuerdos de los órganos sociales cabrá recurso de alzada ante el ayuntamiento. El recurso podrá interponerse por cualquier asociado que no hubiere votado a favor del mismo en el plazo de un mes.

**Artículo 34.** Disolución. La Junta de Concertación se disolverá por acuerdo de la Asamblea General, cuando haya sido cumplido el objetivo de la entidad.

En todo caso la disolución requerirá para su efectividad, aprobación del ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Concertación.

La Junta de Concertación se disolverá de modo forzoso, sin necesidad de aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o prescripción legal.

**Artículo 35.** Liquidación. Acordada válidamente la disolución de la entidad, el presidente procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y el pago de deudas, y el remanente, si, lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

#### Disposición final

Los presentes estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico, tendrán naturaleza obligatoria para la administración y los socios de la Junta de Concertación.

Cualquier modificación de los estatutos que por la Asamblea General se acuerde, requerirá, asimismo, la aprobación de la administración y su inscripción en el Registro citado para surtir plenos efectos.

#### Disposición adicional

En lo no previsto en los presentes estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/2006, en el reglamento de gestión urbanística, disposiciones generales concordantes y, de modo supletorio, el régimen previsto en la legislación de procedimiento administrativo para la formación de la voluntad de órganos colegiados.