

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Aprobación definitiva del convenio para la ejecución por el sistema de concertación de la unidad de ejecución única definida en el PAU de Salburua y Zabalgana y aprobación definitiva de los estatutos de la junta de concertación a constituir**

En relación con el convenio para la ejecución por el sistema de concertación de la unidad de ejecución única definitiva en el PAU de Salburua-Zabalgana y aprobación definitiva de los estatutos de la junta de concertación a constituir, la junta de gobierno local en sesión celebrada el 31 de julio de 2020, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar la suscripción del convenio entre el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el propietario mayoritario de las fincas con aprovechamiento incremental establecidas en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a fecha 6 de septiembre de 2019, para la ejecución de la urbanización del citado ámbito del PGOU de Vitoria-Gasteiz por el sistema de concertación, de acuerdo con lo previsto en la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y con arreglo a las estipulaciones del documento de convenio que obra en el expediente administrativo.

Segundo. Certificar que Ensanche 21 Zabalgunea SA no estaría obligada a depositar el aval del 7 por ciento del artículo 160 de la Ley 2/2006 que figura en la cláusula cuarta del convenio. Los promotores privados que posteriormente se adhieran al convenio, sin embargo, sí deberán depositar el aval hasta la completa y correcta inscripción de las fincas afectadas con carácter real al programa de urbanización en el registro de la propiedad.

Tercero. Autorizar al alcalde para la firma del meritado convenio.

Cuarto. Aprobar definitivamente el proyecto de estatutos que habrán de regir la constitución y funcionamiento de la junta de concertación única para la ejecución urbanística del ámbito afecto por el PAU de Salburua y Zabalgana, incorporados al expediente debidamente autenticado.

Quinto. Designar como representante municipal en la asamblea general y en el consejo rector de la junta de concertación a la concejala delegada del departamento de territorio y acción por el clima de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Sexto. Notificar el presente acuerdo a los propietarios afectados y publicar el mismo en el BOTHA.

Séptimo. Depositar en el archivo administrativo municipal de convenios urbanísticos un ejemplar completo del texto definitivo del convenio y de la documentación anexa al mismo.

Octavo. Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante los juzgados de lo contencioso-administrativo de Vitoria-Gasteiz, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación.

En Vitoria-Gasteiz, a 10 de septiembre de 2020

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

**Convenio urbanístico para la ejecución del Programa de actuación urbanizadora del Plan de equipamiento y vivienda de Vitoria-Gasteiz**

En Vitoria-Gasteiz, a ..... de ..... de dos mil veinte.

Reunidos

De una parte Don Gorka Urtaran Agirre, alcalde del excelentísimo Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, cuyas circunstancias personales no se consignan por comparecer en el ejercicio de su cargo.

De otra parte Doña Ana Oregi Bastarrika, con DNI número ..... y domicilio en ....., calle/ .....

Ambas partes se reconocen competencia y capacidad respectivamente para formalizar el presente contrato, y a tal efecto

Intervienen

El señor Urtaran en su condición de alcalde del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en la representación que por ley ostenta de dicha corporación.

El ayuntamiento interviene en ejercicio de las competencias urbanísticas que le concede la Ley y en cumplimiento de las previsiones del artículo 160.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La señora Oregi en su condición de presidenta del consejo de administración de la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea Udal Hirigintza Elkartea al amparo de las atribuciones que le reconocen los Estatutos sociales.

La Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea Udal Hirigintza Elkartea es una sociedad municipal cuyo objeto social comprende la gestión urbanística.

Exponen

I. Que con fecha 26 de enero de 2000 se suscribió entre el alcalde de Vitoria-Gasteiz, previa aprobación en el pleno del Ayuntamiento de 21 de enero de 2000, y los miembros de la comisión ejecutiva de propietarios de Salburua y Zabalgana, el "convenio para la ampliación de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana", que afectaba a los ámbitos 1 a 15 del plan general de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz para establecer las condiciones de la gestión del ámbito de Salburua y Zabalgana, fijando la edificabilidad que sería reconocida a los propietarios que se adhiriesen al convenio con la consiguiente liberación expropiatoria, y fijando asimismo que en el caso de que el Plan General incrementase el número de viviendas las partes renegociarían las que corresponderían a cada una, particulares y Ayuntamiento (BOTH A 2 de febrero de 2000, número 14).

Por tal motivo, el 17 de mayo de 2004 se suscribió en escritura pública otorgada ante el notario D. Félix I. Torres Cia, previa aprobación de la Junta de Gobierno Local de 15 de marzo de 2004, la 1ª adenda al anteriormente citado convenio, en virtud de la cual, un 80 por ciento del producto de la venta de los aprovechamientos de la ampliación del número de viviendas, que se produjo mediante diversas modificaciones del plan general, se destinó a una reducción del coste de urbanización de los diferentes sectores, atribuyéndose el ayuntamiento el 20 por ciento restante (BOTH A 16 de abril de 2004, número 43).

Por su parte el 5 de diciembre de 2008 se suscribió la segunda adenda al convenio referido, previa aprobación en el pleno del ayuntamiento de 1 de agosto de 2008, y estableció también para los terrenos incluidos en el convenio original que todos los particulares obligados al costeamiento de la urbanización percibirían, salvo pacto en contrario, una participación en el incremento de edificabilidad ponderada de un tercio del total incremento de edificabilidad, correspondiendo el resto al Ayuntamiento, en determinadas condiciones (BOTH A 29 de agosto de 2008, número 98).

II. Que en ejecución de dicha segunda adenda al convenio se procedió a la aprobación de las revisiones parciales del Plan general de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz, así como a la aprobación de la modificación de los planes parciales de los sectores afectados; en concreto se aprobaron los siguientes documentos:

– Revisión parcial del Plan general de ordenación urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de suelo urbano de los sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua, aprobado por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de fecha 27 de julio de 2012 (BOTH A de 19 de diciembre de 2012, número 146).

– Revisión parcial del Plan general de ordenación urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de suelo urbanizable de los sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua, aprobado por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de fecha 20 de abril de 2011 (BOTH A de 16 de mayo de 2011, número 59).

– Séptima modificación del Plan parcial del sector 1, Borinbizkarra, aprobado por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de fecha 29 de octubre de 2012 (BOTH A de 28 de noviembre de 2012, número 137).

– Quinta modificación del plan parcial del sector 4, Elejalde, aprobado por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de fecha 27 de julio de 2012 (BOTH A de 19 de noviembre de 2012, número 133).

– Séptima modificación del plan parcial del sector 12, Arkaiate, aprobado por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de fecha 27 de julio de 2012 (BOTH A de 21 de noviembre de 2012, número 134).

– Cuarta modificación del plan parcial del sector 13, Larrein, aprobado por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de fecha 27 de julio de 2012 (BOTH A de 26 de noviembre de 2012, número 136).

– Cuarta modificación del plan parcial del sector 14, Olanan, aprobado por acuerdo del Pleno del ayuntamiento de fecha 27 de julio de 2012 (BOTH A de 16 de noviembre de 2012, número 132).

III. Con posterioridad se aprobó el programa de actuación urbanizadora mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de abril de 2013 (BOTH A número 52 de 8 de mayo de 2013).

Las determinaciones sustanciales de dicho PAU son las siguientes:

#### 1. Superficie:

Salburua	1.242.733,27 metro cuadrado suelo
Zabalgana	892.086,11 metro cuadrado suelo
Total	2.134.819,38 metro cuadrado suelo

#### 2. Calificación del suelo

El uso característico del ámbito es el uso residencial.

#### 3. Edificabilidad urbanística atribuida al ámbito

La edificabilidad urbanística atribuida al ámbito del PAU es de 2.519.435,45 metro cuadrado, correspondiendo 820.351,43 metro cuadrado a edificabilidad bajo rasante y 1.699.084,02 metro cuadrado a edificabilidad sobre rasante.

#### 4. Sistema de actuación

Sistema de concertación.

## 5. Presupuesto

El presupuesto de las obras de urbanización asciende a treinta y dos millones novecientos cincuenta y cuatro mil noventa y siete euros con seis céntimos sin IVA e incluidos los gastos generales y beneficio industrial, si bien de dicho presupuesto hay que deducir el importe correspondiente a la urbanización original del sector 14.

Por todo ello la edificabilidad ponderada que se incrementa en el ámbito es de 660.505,52 metro cuadrado de techo edificable del uso característico, de los que corresponden al ayuntamiento en virtud del convenio 440.337,01 metro cuadrado de techo edificable del uso característico y 220.168,51 metro cuadrado de techo edificable del uso característico a los particulares.

Además, deberá adjudicarse a los propietarios de terrenos incluidos en el programa de actuación urbanizadora del plan de equipamiento y vivienda de Vitoria-Gasteiz, una edificabilidad equivalente a la que corresponde a las fincas aportadas en el proyecto de reparcelación derivado del citado programa. Es lo que se denomina edificabilidad de reposición, si bien su gestión es ajena a este convenio.

La total edificabilidad correspondiente a los obligados a costear la urbanización en los sectores 1 a 14 con arreglo a las determinaciones del planeamiento anterior era de 1.524.766,52 metro cuadrado de techo edificable del uso característico de los que 860.981,97 metro cuadrado de techo edificable del uso característico corresponden a los particulares y el resto, esto es, 663.784,55 metro cuadrado de techo edificable del uso característico al Ayuntamiento a través de la sociedad Ensanche 21.

IV. Que el PAU Salburua-Zabalzana ha establecido una única unidad de ejecución para su gestión por el sistema de concertación.

V. Que el 6 de septiembre de 2019 se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación del programa de actuación urbanizadora del plan de equipamiento y vivienda de Vitoria-Gasteiz por la junta de gobierno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y en él se adjudican los aprovechamientos edificatorios derivados de la 2ª adenda al convenio citado, y se trasladan los aprovechamientos de reposición, que compensan los aprovechamientos de las fincas que han sido afectadas por el programa de actuación urbanizadora y que son ajenos a dicho convenio.

VI. Que Ensanche 21 es propietaria de las fincas resultantes con aprovechamiento incremental establecidas en el proyecto de reparcelación en cuantía superior al 50 por 100.

VII. Que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley del Suelo del País Vasco, el Sistema de concertación requiere de la firma de un convenio en el que más del 50 por ciento de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma una serie de compromisos que serán el objeto del convenio urbanístico de ejecución, que según lo establecido en la disposición adicional séptima sobre convenios urbanísticos, son aquellos que tienen como finalidad "el establecimiento de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio."

La ley 2/2006 dispone que el contenido concreto del convenio será el establecido por el ayuntamiento, a propuesta de los interesados o de la propia administración municipal.

Por todo lo expuesto, y a los efectos de dar inicio a la ejecución urbanística del PAU Salburua-Zabalzana se formula el convenio urbanístico de ejecución de conformidad con lo establecido en el artículo 160 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio sobre Suelo y Urbanismo del País Vasco, y demás normativa de aplicación, otorgándose el mismo en base a las siguientes:

### Claúsulas

#### Primera. Objeto

Constituye el objeto del presente convenio urbanístico de ejecución el establecimiento de los compromisos por los propietarios mayoritarios de derechos de aprovechamiento incremental reconocidos en el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única definida

en el PAU Salburua-Zabalgana en cumplimiento de las previsiones de la segunda adenda al convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalgana aprobado definitivamente el 21 de enero de 2000 y suscrito el 26 de enero de 2000.

En particular se establecen las siguientes previsiones:

A. En relación con la constitución de la junta de concertación.

B. En relación con el documento de reparcelación.

C. En relación con las cargas de urbanización fijadas por el PAU y su distribución, se fijará la contribución de las partes en atención a las reglas legales y convencionales de aplicación.

Segunda. Constitución de junta de concertación

Ensanche 21 se compromete a constituirse en junta de concertación en el plazo de un mes siguiente a la firma del presente convenio, mediante el otorgamiento de la oportuna escritura pública.

Formarán asimismo parte de esa junta de concertación aquellos propietarios que siendo titulares de derechos de aprovechamiento, se adhieran al presente convenio y al convenio de Salburua y Zabalgana y sus adendas.

Una vez constituida la junta, se publicará su constitución en el BOTA y se notificará a los propietarios que ostentan la obligación de costear las obras de urbanización de los sectores 1 a 14 para su libre incorporación a la junta de concertación, asumiendo el cumplimiento de las obligaciones de urbanización del PAU Salburua-Zabalgana. Seguidamente se inscribirá en el registro de asociaciones de interés urbanístico.

Tercera. Compromisos en relación con la reparcelación

La junta podrá realizar los trámites precisos hasta la inscripción registral y subsanación de deficiencias que le encargue el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Ensanche 21 en relación con el proyecto de reparcelación ya aprobado definitivamente; asimismo, podrá formular y tramitar modificaciones a dicha reparcelación.

El proyecto de reparcelación incluye la cesión, al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, de las dotaciones y los equipamientos, de conformidad con la ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco.

Cuarta. Compromisos en relación con la urbanización

Las cargas de urbanización de la edificabilidad ponderada reconocida en el planeamiento anterior y que se encuentra en curso de ejecución, será costeada en el marco de ejecución de las urbanizaciones de los sectores 1 a 14 y a través de las juntas de concertación ya constituidas.

Las cargas de urbanización que corresponden a las obras necesarias para materializar el incremento de aprovechamiento reconocido en el proyecto de reparcelación, excepto las correspondientes a urbanización del sector 14 conforme al proyecto de urbanización original, serán satisfechas por todos los adjudicatarios de edificabilidad incremental en proporción a la edificabilidad que se les reconozca a cada uno de los adjudicatarios, tanto al Ayuntamiento o sus sociedades instrumentales como a los particulares.

El coste estimado de ejecución de las obras de urbanización, según se contiene en el programa de actuación urbanizadora aprobado para dicho ámbito, asciende a la suma de 32.954.097,06 euros (IVA no incluido), si bien dicho presupuesto de urbanización se concretará en el correspondiente proyecto o proyectos de urbanización para cada una de las unidades de urbanización previstas en el PAU y del cual deberá deducirse el importe de las obras del Sector 14.

La contratación, ejecución y costeamiento de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, corresponderá a la junta de concertación, sin perjuicio de que pueda ser encomendada a terceros.

El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de la urbanización por fases, señalando las parcelas edificables adscritas a cada fase y programando temporalmente su ejecución y su forma de costeamiento.

En tal caso, el proyecto distinguirá entre costes de urbanización de los elementos comunes a todas las fases y los específicos de cada fase y, ello sin perjuicio de que la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación contemple la afección con la que cada parcela edificable queda gravada por la totalidad de los gastos de urbanización.

Los costes de urbanización correspondientes a los elementos comunes de todas las fases generarán las correspondientes cuotas de urbanización, que serán giradas a todos los propietarios con independencia de la fase en que se sitúen sus aprovechamientos y en proporción a los mismos.

Las restantes cuotas de urbanización se corresponderán con los costes de urbanización de cada fase y deberán acomodarse en su petición al momento temporal de su efectiva ejecución, girándose exclusivamente a los propietarios de las parcelas adscritas a cada fase respectiva.

Ello sin perjuicio de que con anterioridad a la concesión de licencia de edificación, se pueda exigir a cuenta una aportación equivalente al importe de los gastos restantes estimados para la correspondiente parcela y los pendientes de liquidar en el sector del que traiga causa, en su caso, el aprovechamiento incremental.

De conformidad con el artículo 160.6 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo del País Vasco, “los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante formalización y entrega de aval del 7 por ciento de la cuantía de las cargas de urbanización”.

Quinta. La aprobación de este convenio corresponde al ayuntamiento, previa apertura de un período de información pública por plazo mínimo de veinte días en el que se expondrá su contenido íntegro en el BOTHA y en el que se podrán presentar alegaciones.

Sexta. En el registro y archivo administrativo de convenios urbanísticos del ayuntamiento, se anotará y custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo, y en su caso, de la documentación anexa al mismo. El certificado emitido por el responsable municipal del registro dará fe, a todos los efectos legales, del contenido del convenio, y será susceptible de inscripción en el registro de la propiedad.

Séptima. El presente convenio tendrá vigencia hasta la ejecución de la urbanización de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en caso de incumplimiento, sean aplicadas las reglas previstas en la legislación urbanística por incumplimiento de las previsiones contractuales.

Para la debida constancia de todo lo convenido, se firma este convenio en el lugar y fecha mencionados.

Don Gorka Urtaran Agirre

Doña Ana Oregi Bastarrika

**Estatutos Junta de concertación de la unidad de ejecución única del Programa de actuación urbanizadora del Plan de equipamiento y vivienda****Artículo 1º. Denominación y domicilio**

La entidad se denominará junta de concertación de la unidad de ejecución única del programa de actuación urbanizadora del plan de equipamiento y vivienda (PAU Salburua-Zabalgana) y tendrá su domicilio en Vitoria-Gasteiz, calle General Álava 10 4º.

**Artículo 2º. Objeto, fines y naturaleza**

1. Tiene por objeto principal la ejecución de las determinaciones del Plan general de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz, Planeamiento de desarrollo y programa de actuación urbanizadora del Plan de equipamiento y vivienda (PAU Salburua-Zabalgana).

2. Tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia desde su inscripción en el registro de agrupaciones de interés urbanístico de la Diputación Foral de Álava y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Actúa sometida a la tutela administrativa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

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 definida en el PAU Salburua-Zabalgana conforme a las determinaciones del convenio de Salburua y Zabalgana y sus dos adendas, así como del convenio para la ejecución del PAU Salburua-Zabalgana, en lo que se refiere a la ejecución de la urbanización de los terrenos para permitir la consolidación de la edificabilidad incremental reconocida en el Proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el 6 de septiembre de 2019 (BOTHA número 121 de 18 de octubre de 2019).

Por las revisiones parciales de Plan general de 2011 y 2012; a tal fin, serán fines de la junta:

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 aprobado para esta unidad de ejecución.

b) Gestionar los trámites precisos para la adecuada inscripción de la reparcelación en el registro de la propiedad y solicitar su inscripción si no hubiera sido realizada por Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz o por la sociedad Ensanche 21.

c) Formular y presentar en el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el proyecto o proyectos de urbanización de la unidad, así como cualquier otro instrumento urbanístico que se precise.

d) Adjudicar las obras de urbanización precisas para materializar la edificabilidad de las parcelas de edificabilidad que se incrementa respecto de la materializada por el planeamiento anterior al 2011-2012 en una o varias fases, en atención a lo contemplado en el artículo 172 de la Ley Vasca 2/2006.

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, así como adquirir los aprovechamientos excedentarios que no corresponda adquirir a otros propietarios de la unidad de ejecución conforme al convenio de ejecución del PAU y que figuran como fiduciarios del ayuntamiento en el proyecto de reparcelación.

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) Cualquier otra actuación que se precise para el completo desarrollo urbanístico y urbanización de la unidad de ejecución.

#### **Artículo 3º. Duración**

La junta se disolverá tras el cumplimiento de los fines señalados en el artículo anterior o por acuerdo de la asamblea general.

#### **Artículo 4º. Miembros de la junta**

Serán miembros de pleno derecho de la junta e integrarán su asamblea general los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la unidad de ejecución, que decidan su incorporación a la misma en la forma y condiciones legalmente establecidas. Una vez constituida la junta de concertación y transcurridos los plazos para la adhesión posterior a la misma, no se podrán incorporar nuevos propietarios, salvo acuerdo expreso de la asamblea general. La firma de estos estatutos, o de la escritura de adhesión, supone la aceptación irrevocable de tales derechos y deberes así como del Convenio de Salburua-Zabalgana y sus adendas y del Convenio de ejecución del PAU Salburua-Zabalgana, sin que pueda alegarse desconocimiento de los mismos como causa de su incumplimiento. Ninguno de los miembros podrá apartarse de la junta una vez adherido salvo en el supuesto contemplado para el caso de subrogación dos párrafos después.

Podrán enajenarse los derechos adjudicados en la reparcelación, si bien en el título de transmisión, que deberá ser público, 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, ya aprobado. No obstante, no se perderá la cualidad de miembro individual de la junta, ni la adquirirá su causahabiente, hasta que, inscrito en su caso 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.

La cuota de participación será la determinada en el proyecto de reparcelación, en función de las unidades de aprovechamiento homogéneo adjudicadas en aprovechamiento de incremento de edificabilidad.

Los miembros de la junta podrán actuar por sí mismos o por representación. Las representaciones de carácter permanente o la delegación en quien no sea miembro de la junta serán mediante documento notarial. Las delegaciones en otros miembros de la junta, en forma singular para cada sesión, podrán hacerse mediante carta o comparecencia ante el secretario de la junta, una vez notificado el correspondiente orden del día.

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

#### **Artículo 5º. Derechos y obligaciones**

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

##### **A. Derechos**

1. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos de su propiedad, sin más limitaciones que las establecidas en la ley, en el planeamiento urbanístico vigente, en los estatutos y en los acuerdos de los órganos de gobierno, adoptados dentro de la esfera de competencia de la Junta.



2. En los supuestos de enajenación de los terrenos de su propiedad o de los derechos de incremento de edificabilidad, 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 de cuantas obligaciones deriven de la gestión común.

3. Participar con voz y voto en la asamblea general, en representación de la cuota de urbanización que cada miembro ostente.

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 o de la cuota de 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. En caso de impago de las cuotas se solicitará su exacción por vía de apremio conforme a la normativa vigente.

6. Garantizar la totalidad del saldo restante de las cuotas de urbanización pendientes hasta la liquidación definitiva, con anterioridad a la obtención de la licencia de primera utilización de las viviendas que se edifiquen en los solares resultantes de la reparcelación.

7. Comunicar a la junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir los derechos ostentados o una parte de los mismos.

8. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

9. Determinar, en el momento de su incorporación a la junta, un domicilio a efectos de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones posteriores, se hará constar en el registro que a tal efecto se llevará en la secretaría de la entidad.

10. Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes estatutos, la legislación urbanística y las prescripciones de planeamiento.

**Artículo 6º. Órganos 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 y, secretario tendrán una duración máxima de 5 años, pudiendo ser reelegidos en el cargo.

**Artículo 7º. La asamblea general**

La asamblea es el órgano deliberante supremo y está constituida por todos los miembros de la junta de concertación. Serán su presidente y su secretario los de la junta.

Corresponden a la asamblea general las facultades siguientes:

- a) Promover la tramitación del proyecto de reparcelación aprobado y en su caso proponer y tramitar las eventuales modificaciones del proyecto aprobado.
- b) Promover la tramitación y aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro instrumento urbanístico que se precise para gestionar el ámbito.
- c) Proponer la modificación de los estatutos, para su posterior aprobación por el ayuntamiento, si procede.
- d) Proponer la disolución de la junta.
- e) Disponer con pleno poder de los bienes propios de la junta.
- f) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo dispuesto en el programa de actuación urbanizadora derivado del plan de equipamiento y vivienda, en los ámbitos de Salburua y Zabalgana.
- g) Aprobar los presupuestos ordinarios y extraordinarios, así como los de inversiones.
- h) Decidir sobre la incorporación de empresas urbanizadoras.
- i) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la entidad.
- j) Adjudicar las obras de urbanización conforme a lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, para obras cuya cuantía sea superior a 150.000 euros. El resto de contratos o las obras de cuantía inferior podrán ser autorizados y aprobados por el consejo rector.
- k) Contraer los créditos necesarios para realizar las obras de urbanización.
- l) Nombrar y cesar al presidente, secretario, miembros del consejo y gerente.
- m) El voto de los miembros de la asamblea podrá ser delegado tanto en otros miembros de la asamblea como en los miembros del consejo rector.

**Artículo 8º. Presidente**

Ostentará tal cargo el concejal titular del departamento al que corresponde la gestión urbanística del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz o persona que designe el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En caso de vacante, ausencia o enfermedad del presidente, todas las facultades que a éste le correspondan serán asumidas por el miembro del consejo que designe el propio consejo a tal fin, entre los representantes del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Serán atribuciones del presidente las siguientes:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados.
- b) Representar a la junta en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir poderes y mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial.
- c) Autorizar las actas, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.
- d) Administrar los fondos de la junta, de conformidad con lo acordado por la asamblea general o el consejo rector, sin perjuicio de los acuerdos que adopte el consejo rector sobre la forma de disposición de fondos.
- 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.

#### **Artículo 9º. Secretario**

La junta deberá nombrar por acuerdo de la asamblea un secretario, con voz y sin voto, 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 asamblea, el consejo o el presidente.

El nombramiento podrá recaer en persona ajena a la junta y en este caso podrá ser remunerado conforme a las condiciones que fije el consejo rector.

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.
- e) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquellos.
- f) Los que encomienden otros órganos.

#### **Artículo 10º. El consejo rector**

El consejo rector estará compuesto por un presidente y nueve vocales con voz y voto, y un secretario con voz y sin voto. El presidente y el secretario serán los de la asamblea general. De los nueve vocales, cuatro los designará el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y los cinco restantes los designarán los propietarios particulares. El nombramiento como miembros del consejo rector deberá ser ratificado por la asamblea general.

Los nombramientos de los miembros tendrán seis años de duración, si bien, el ayuntamiento podrá modificar los designados por él en cualquier momento. Asimismo podrán ser reelegidos sin limitación en el número de mandatos. En caso de fallecimiento, renuncia o

cese de algún miembro, la asamblea general nombrará 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 o plurianual 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.

h) Nombrar y separar al personal al servicio de la junta y fijar su retribución, así como la retribución del secretario si no fuera miembro de la junta.

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.

l) Cualquier otra facultad no asignada a otro órgano de la junta.

#### **Artículo 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, el consejo rector o el presidente.

**Artículo 12º. Funcionamiento de la asamblea**

La asamblea se reunirá, a iniciativa y por convocatoria de su presidente, cuantas veces sea preciso adoptar acuerdos de su competencia. Podrán también convocar reunión de la asamblea cualquiera de los miembros de la junta que supere por sí o agrupado con otros el 5 por ciento de participación en la asamblea.

En ambos supuestos el orden del día y convocatoria habrá de remitirse con siete días naturales de antelación, siendo válida la comunicación mediante telefax o correo electrónico. Si la documentación relativa al contenido del orden del día resulta voluminosa se indicará que se encuentra a su disposición en la sede social. La asamblea quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados, asociados cuyas cuotas alcancen por lo menos el 80 por ciento del total, incluyendo al presidente y al secretario, y sin contar a estos efectos con los propietarios 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, incluyendo al presidente y al secretario. 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.

**Artículo 13º. Funcionamiento del consejo rector**

El consejo rector se reunirá, a iniciativa y por convocatoria de su presidente, cuantas veces sea preciso, para adoptar acuerdos de su competencia. Podrán también convocar reunión del consejo rector tres vocales. En ambos supuestos el orden del día y convocatoria habrá de remitirse con tres días de antelación, siendo válida la comunicación mediante telefax o 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 el presidente, el secretario y cuatro vocales. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera, será válida con la presencia del presidente, el secretario y cualquiera que sea el número de vocales del consejo rector presentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los miembros del consejo rector. En caso de empate en el resultado de la votación de algún acuerdo, el presidente ostentará voto de calidad. Los acuerdos del consejo rector podrán ser en cualquier momento ratificados o revocados por la asamblea general.

**Artículo 14º. Gestión económica**

Los recursos financieros estarán formados por las aportaciones de los asociados y los créditos que se concierten, sin perjuicio de cualquier otro recurso que legalmente se obtenga. A efectos de su exacción y régimen jurídico, los gastos de la junta se clasifican en:

a. Gastos ordinarios y extraordinarios: Destinados al funcionamiento ordinario de la junta y cualquier otro gasto que se precise. Su cuantía será la aprobada por la asamblea.

b. Gastos de urbanización: Destinados a sufragar los gastos de esta naturaleza. Los gastos se prorratearán entre los miembros, según la cuota de cada uno con arreglo a la participación en las cargas urbanísticas fijadas en el proyecto de reparcelación. Los pagos realizados hasta esta fecha se regularizarán y redistribuirán entre todos los propietarios incluidos en la unidad que participen en la atribución de incremento de aprovechamiento, tomando como porcentaje de participación en cargas de cada propietario los definitivamente establecidos en este proyecto. En caso de que tras esta redistribución de gastos anticipados resulte saldo a devolver a determinados propietarios que los hubiesen abonado previamente, se procederá a su reintegro salvo que dicho propietario deba alguna cantidad a la junta.

En caso de impago en el plazo de un mes desde el requerimiento de pago la asamblea podrá solicitar del ayuntamiento su exacción por vía de apremio, conforme a la normativa vigente. 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 cualquiera que sea la mayoría que precisen se calcularán descontando su participación.

c. Régimen de pagos: El proyecto de urbanización podrá establecer la ejecución de la urbanización por fases, señalando las parcelas edificables adscritas a cada fase y programando temporalmente su ejecución.

En tal caso, el proyecto distinguirá entre costes de urbanización de los elementos comunes a todas las fases y los específicos de cada fase y, ello sin perjuicio de que la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación contemple la afección con la que cada parcela edificable queda gravada por la totalidad de los gastos de urbanización.

Los costes de urbanización correspondientes a los elementos comunes de todas las fases generarán las correspondientes cuotas de urbanización, que serán giradas a todos los propietarios con independencia de la fase en que se sitúen sus aprovechamientos y en proporción a los mismos.

Las restantes cuotas de urbanización se corresponderán con los costes de urbanización de cada fase y deberán acomodarse en su petición al momento temporal de su efectiva ejecución, girándose exclusivamente a los propietarios de las parcelas adscritas a cada fase respectiva.

Ello sin perjuicio de que con anterioridad a la concesión de licencia de edificación, se pueda exigir a cuenta una aportación equivalente al importe de los gastos restantes estimados para la correspondiente parcela.

#### **Artículo 15. Régimen jurídico**

##### **a. Recursos**

Contra los acuerdos de los órganos de la junta se podrá interponer recurso de alzada ante el ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar del siguiente al de la notificación del acuerdo adoptado o al conocimiento del mismo. La resolución del citado recurso corresponderá a la junta de gobierno local del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz. 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.

##### **b. Interdictos**

La junta de concertación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en la ley. Cuando resultara necesario para la ejecución de las obras u otros trabajos relacionados con la ejecución del plan, la administración municipal podrá imponer a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones temporales precisas. No podrán los miembros de la junta promover interdictos contra las resoluciones o actuaciones de la asamblea o de la junta en ejercicio de sus facultades fiduciarias de disposición. La misma limitación de acciones se aplicará para la ocupación, total o parcial, de terrenos con ocasión de la urbanización.

#### **Artículo 16º. Disolución y posterior liquidación**

La junta se disolverá por las siguientes causas:

a. Acuerdo de la asamblea general y posterior aprobación del ayuntamiento por cumplimiento de los fines señalados en estos estatutos

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.

**Artículo 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 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, así como en el reglamento de gestión urbanística, la ley de procedimiento administrativo común, en lo que resulte de aplicación, y demás disposiciones concordantes y complementarias y, de modo supletorio en la ley de sociedades de capital.