

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE ARRAIA-MAEZTU****Aprobación inicial de los estatutos de la junta de concertación del SAUR 1 de Maeztu**

Mediante Decreto 82/2024, de fecha 15 de mayo, se ha aprobado inicialmente la propuesta de estatutos de la futura junta de concertación del Sector SAUR-1 de Maeztu, presentado en fecha 25 de marzo de 2024, por el representante de Harri Iparra SAU, propietaria mayoritaria del ámbito, condicionando la aprobación definitiva del mismo a la subsanación de los siguientes apartados:

– Deberá incluirse un anexo, al que se remite el artículo 9, que detalle la relación de propietarios, las respectivas superficies, y respecto a la parcela privada la referencia catastral y registral.

– En el artículo 41, “Composición”, deberá subsanarse la remisión al vocal, en calidad de propietario de terrenos, haciéndolo coincidir con la relación de propietarios que se detalle en el anexo.

Se somete la propuesta de estatutos, cuyo texto es el adjunto como anexo a este anuncio, a trámite de información pública durante un periodo de 20 días hábiles contados desde la publicación de este anuncio en el BOTHA, durante los cuales se podrá examinar el expediente, y las personas interesadas podrán aportar todas aquellas alegaciones que estimen oportunas.

**ESTATUTOS DE LA JUNTA DE CONCERTACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
ÚNICA DEL SAUR 1 DE MAEZTU EN EL MUNICIPIO DE ARRAIA-MAEZTU****Capítulo I. Denominación, objeto y duración****Artículo 1. Denominación**

La junta de concertación se denomina “junta de concertación de la unidad de ejecución única del SAUR 1 de Maeztu en el municipio de Arraia-Maeztu, Álava.

**Artículo 2. Naturaleza y personalidad jurídica**

La junta de concertación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

La junta gozará de personalidad jurídica a partir de la inscripción del acuerdo aprobatorio de los estatutos en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Diputación Foral de Álava.

**Artículo 3. Domicilio**

La junta tendrá su domicilio en Bilbao, calle Lehendakari Agirre, 9-6º derecha y podrá ser trasladado, dentro o fuera del término municipal, por acuerdo de la asamblea general.

**Artículo 4. Objeto y fines**

La junta tendrá por objeto la gestión urbanística por el sistema de concertación de la unidad de ejecución única del SAUR 1 de Maeztu, en el municipio de Arraia-Maeztu, Álava.

Serán fines de la junta de concertación:

a) Agrupar a los propietarios de los bienes y derechos comprendidos en la unidad de ejecución y demás miembros que se incorporaren a la junta, 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.

b) Llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas o materiales, precisas para alcanzar el anterior fin y, en especial, la redacción, tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación.

c) Redactar, instar la aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución, así como ejecutar las obras previstas en el mismo.

d) Ejercer, en calidad de beneficiaria, el derecho a la expropiación forzosa en los supuestos regulados por la ley.

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 con carácter fiduciario de los bienes que constituyen el patrimonio de la junta.

g) Adjudicar las parcelas que resulten del proyecto de reparcelación y asignar las indemnizaciones sustitutorias correspondientes a los componentes de la junta, así como verificar las cesiones gratuitas a la administración.

h) Interesar de la administración competente la aprobación de los proyectos o modificaciones de planeamiento que se formulen.

i) Interesar la inscripción de la junta de concertación en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

j) Y, en general, el ejercicio de cuantos derechos y facultades le asignen y correspondan según la legislación vigente.

#### **Artículo 5. Capacidad**

La junta tendrá capacidad jurídica para el cumplimiento de sus fines.

La incorporación de los propietarios a la junta no supone la transmisión a la misma de los inmuebles vinculados a los resultados de la gestión común. Sin embargo, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones que contrajera con anotación marginal en el Registro de la Propiedad en la forma establecida en la ley.

La junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución única sin más limitaciones que las previstas en las Leyes.

#### **Artículo 6. Control administrativo**

La junta de concertación actuará bajo el control y tutela del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.

En el ejercicio de esta función corresponderá al citado ayuntamiento las facultades que le reconoce la ley.

#### **Artículo 7. Ámbito de actuación y planeamiento vigente**

El ámbito de actuación de la junta de concertación está constituido por el ámbito de la unidad de ejecución única del SAUR 1 de Maeztu, en el municipio de Arraia-Maeztu, Álava.

#### **Artículo 8. Duración**

La junta tendrá duración indefinida, hasta el cumplimiento total de lo que constituye su objeto, salvo que se produzca su disolución anticipada conforme a lo previsto en estos estatutos, previa aprobación del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.

Capítulo II. De los miembros de la junta, sus derechos y obligaciones

#### **Artículo 9. Miembros integrantes**

Son miembros de la junta los propietarios de las fincas registrales que se relacionan en anexo.

Serán asimismo miembros de la junta aquellos propietarios de fincas registrales que dentro de los plazos legalmente establecidos se incorporen a la junta.

En los supuestos de propietarios que no se hubieran incorporado en los plazos establecidos para ello, la junta de concertación, mediante acuerdo de la asamblea podrá acordar su incorporación si la solicitara. En este caso el nuevo miembro deberá ingresar en las cuentas de la junta de concertación las cuotas ya vencidas, así como los intereses que sobre dichas cantidades se acuerden en el propio acuerdo, y que no podrán exceder del interés legal.

#### **Artículo 10. Incorporación de empresas urbanizadoras**

Podrán incorporarse a la junta, con arreglo a principios de publicidad y concurrencia, empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad, bien aportando total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, bien ejecutando directamente y previo contrato la totalidad o parte de las obras.

La cuota de participación será proporcional al valor aportado al patrimonio de la junta.

La valoración de las aportaciones y la cuota de participación de las empresas urbanizadoras se establecerá de acuerdo con el proyecto de urbanización.

#### **Artículo 11. Cuotas de participación**

La cuota de participación de cada miembro de la junta será proporcional a la que tenga en la parcela única de la UE. Dicha cuota determina el porcentaje de los derechos y obligaciones derivados de la gestión que corresponde a cada propietario, sin perjuicio del que corresponda a la administración pública en virtud de cesión.

No obstante, si la cuota de un propietario sufriera modificación a consecuencia de las diferencias de adjudicación que debidamente indemnizadas contuviera el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado, será a esta cuota a la que deberá estarse a partir de la aprobación municipal del proyecto de reparcelación.

La titularidad de las propiedades computables, se acreditará mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad; en su defecto por testimonio notarial de título de adquisición, y a falta de ambos, por declaración jurada del propietario en la que se haga constar la superficie, los propietarios colindantes y el título de adquisición, acompañando a dicha declaración un plano de los terrenos y cuantos documentos puedan servir de prueba.

El valor de las indemnizaciones se fijará por convenio entre todos los interesados, y en su defecto, por aplicación de los criterios valorativos establecidos por la vigente legislación.

Las cuotas de participación concretarán el voto porcentual de cada uno de los miembros de la junta.

En el supuesto de incorporarse empresas urbanizadoras, se les asignará una cuota y se procederá al reajuste de las pertenecientes a los demás miembros.

#### **Artículo 12. Terrenos con gravamen real limitativo del dominio**

En el caso de que alguna finca registral pertenezca en nuda propiedad a una persona, y a otra distinta algún derecho limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real perciba la indemnización correspondiente, o se traslade su derecho a la finca de resultado.

#### **Artículo 13. Cotitularidad de fincas o cuotas**

Cuando una finca registral pertenezca a varios titulares proindiviso, ello no será obstáculo para que parte de ellos puedan incorporarse a la junta, aun cuando no representen la totalidad de las cuotas.

Los cotitulares de fincas que se incorporen habrán de designar de común acuerdo o por mayoría de cuotas, en documento fehaciente, a una sola persona con poder suficiente para representarles en la junta, respondiendo solidariamente frente a la junta de cuantas obligaciones se deriven de su condición.

Si no se designase representante en el plazo que a tal efecto señale la junta, lo hará el ayuntamiento, a solicitud de la junta a favor del copartícipe de mayor edad si se trata de personas físicas, o al azar en otro caso. La persona en quien recaiga tal nombramiento ejercerá sus funciones en tanto los cotitulares no designen en forma a otro representante.

#### **Artículo 14. Menores o personas incapacitadas**

Los menores y las personas con limitada capacidad de obrar que tengan la condición de miembros de la junta, estarán representadas en sus órganos de gestión por quienes ostenten su representación legal.

#### **Artículo 15. Derecho de los miembros**

Los miembros de la junta tendrán los siguientes derechos:

a) Ejercer sus facultades dominicales sobre los elementos 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.

b) Participar con voz y voto en las reuniones de la asamblea general en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

c) Elegir a los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegidos para ello.

d) Enajenar los terrenos de su propiedad, junto con sus cuotas respectivas, quedando subrogado el adquirente en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la junta.

En tanto no se comuniquen fehacientemente la transmisión el vendedor será responsable de cuantas obligaciones se deriven de la gestión común.

e) Adquirir la titularidad, individual o proindiviso, de los terrenos que le sean adjudicados, así como percibir las indemnizaciones sustitutorias, en su caso.

f) Impugnar los acuerdos y resoluciones de los órganos de gobierno de la Junta.

g) Obtener información de la actuación de los órganos de la entidad.

h) Presentar proposiciones y sugerencias.

i) Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes estatutos y a las disposiciones legales.

#### **Artículo 16. Obligaciones de los socios**

Los miembros de la junta vendrán obligados a:

a) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente.

b) Entregar en el domicilio de la junta, en el plazo de un mes a contar de la fecha de su incorporación, los documentos que acrediten la titularidad de la finca conforme a lo dispuesto en el artículo 11, junto con la relación de nombre y domicilios de los titulares de derechos reales, con expresión de la naturaleza y cuantía de las cargas y gravámenes, en su caso. La junta, una vez presentada dicha documentación, 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.

- c) Cumplir los acuerdos adoptados por la asamblea general, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.
- d) Determinar, en el momento de su incorporación a la junta, un domicilio a efectos de notificaciones, el cual, así como sus modificaciones posteriores, se comunicará a la junta.
- e) Pagar las cuotas o cantidades que le correspondan para la ejecución de las obras de urbanización.
- f) Comunicar a la junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir terrenos o su participación en ellos.
- g) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos de la junta de concertación.
- h) Otorgar, en su caso, los documentos necesarios para formalizar las cesiones gratuitas derivadas de la gestión, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la junta.
- i) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.
- j) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes estatutos y las disposiciones vigentes.

### Capítulo III. De la constitución de la junta de concertación

#### **Artículo 17. Acto de constitución**

Dentro del plazo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva del convenio por el ayuntamiento, y en todo caso, dentro del mes siguiente a la notificación de dicho acuerdo, los propietarios solicitantes del sistema convocarán sesión extraordinaria de la asamblea general para proceder a la constitución de la junta de concertación.

#### **Artículo 18. Convocatoria**

La asamblea general extraordinaria para la constitución de la junta será convocada por el representante de Harri Iparra, SAU, en representación de los propietarios actuantes, mediante carta remitida a los solicitantes del sistema de concertación, con una antelación de cuatro días, cuando menos, a la fecha en que haya de celebrarse.

#### **Artículo 19. Constitución**

La asamblea general constituyente quedará válidamente reunida en primera convocatoria cuando concurren en ella miembros de la junta con cuotas que representen, al menos, el 60 por ciento del total.

Transcurrida media hora sin alcanzar el quórum indicado, se entenderá constituida la asamblea general extraordinaria en segunda convocatoria, siempre que se hallen presentes o representados miembros cuyas cuotas representen el 50 por ciento del total.

#### **Artículo 20. Adopción de acuerdos**

Actuarán como presidente y secretario de la asamblea general constituyente, Don ..... y Don ....., respectivamente.

El presidente dirigirá los debates y declarará los asuntos suficientemente considerados, pasando a las votaciones del acuerdo.

El acuerdo de constitución requerirá el voto favorable de miembros cuyas cuotas representen el 50 por ciento del total.

**Artículo 21. Acta de la sesión de constitución**

El secretario levantará acta de la sesión constituyente, que habrá de ser aprobada en la misma reunión.

Dicha acta se elevará a escritura pública haciendo constar en ella:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, de las empresas urbanizadoras incorporadas.
- b) Relación de las fincas registrales de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector, si se decide su existencia.
- d) Acuerdo de constitución.

Los propietarios e interesados que no otorguen la escritura de constitución podrán incorporarse en escritura de adhesión, en el plazo máximo de quince días, a contar de la fecha de su otorgamiento.

**Capítulo IV. Órganos de gobierno****Artículo 22. Órganos de la entidad**

Los órganos de la junta son:

- Asamblea general.
- Consejo rector.
- Presidente.
- Secretario.

Potestativamente, por mayoría que represente, cuando menos, el 50 por ciento de las cuotas, la asamblea general podrá designar una gerencia con las facultades que se determinan en el artículo 40 de los presentes estatutos.

*Sección Primera. De la asamblea general.***Artículo 23**

La asamblea general es el órgano deliberante supremo de la junta, y estará compuesto por todos los miembros de la misma y un representante del ayuntamiento. La asamblea decidirá en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos sus miembros, incluso disidentes y no asistentes, al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de los recursos previstos en estos estatutos.

Además, será del órgano de administración salvo que se decidiera la constitución de un consejo rector.

**Artículo 24. Competencia**

Corresponden a la asamblea general las facultades siguientes:

- a) Aprobar definitivamente en vía interna el proyecto de reparcelación, y acordar su remisión al Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.
- b) Aprobar los presupuestos ordinarios extraordinarios, y de inversiones, así como las derramas extraordinarias no previstas en los presupuestos.
- c) Proponer la modificación de los estatutos, para su posterior aprobación por el ayuntamiento, si procediere.
- d) Aprobar el proyecto de urbanización de la unidad de ejecución, y cuantos documentos urbanísticos sean precisos para el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución.

e) Determinar la prioridad en la ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, así como determinar las unidades mínimas de urbanización.

f) Adjudicar las obras de urbanización conforme a lo previsto en el artículo 176 del Reglamento de Gestión Urbanística.

g) Contraer los créditos necesarios para realizar las obras de urbanización, incluso con garantía hipotecaria de las fincas comprendidas en la unidad de ejecución.

h) Decidir sobre la incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización complementarios de la misma, así como sobre la incorporación tardía de los miembros que no se hubieran incorporado en plazo.

i) Establecer las cuotas de participación definitiva de los miembros integrantes de la junta.

j) Proponer al Ayuntamiento de Arraia-Maeztu las modificaciones de planeamiento que sean consideradas de interés por la junta.

k) Proponer la disolución de la junta.

l) Y en general todas las que no estén atribuidas al presidente o secretario.

#### **Artículo 25. Clases de sesiones**

Las sesiones de la asamblea general podrán ser ordinarias o extraordinarias.

#### **Artículo 26. Las sesiones ordinarias**

La asamblea general se reunirá, con carácter ordinario, una vez al año.

Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio económico, celebrará sesión ordinaria para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y cuentas del ejercicio anterior, así como el presupuesto del ejercicio económico siguiente.

En las reuniones ordinarias de la asamblea general podrán ser adoptados acuerdos sobre cualesquiera otras materias que figuren en el orden del día.

#### **Artículo 27. Las sesiones extraordinarias**

Toda reunión de la asamblea general distinta de las señaladas en el artículo anterior tendrá el carácter de extraordinaria.

Esta clase de reuniones se celebrarán por iniciativa del presidente, o cuando lo soliciten miembros que representen, cuando menos, el 25 por ciento del total de las cuotas.

#### **Artículo 28. Derecho de asistencia**

Podrán asistir a las sesiones de la asamblea las personas físicas y los representantes de las personas jurídicas en quienes concurra la condición de miembro de la junta.

Los miembros podrán designar, por escrito y para cada reunión, las personas que les representen en la asamblea general.

#### **Artículo 29. Convocatorias**

La asamblea general será convocada por el presidente, mediante correo ordinario y correo electrónico a la dirección facilitada, remitido a los miembros de la misma con una antelación mínima de cuatro días naturales.

La convocatoria expresará el lugar, día y hora de la reunión, así como el orden del día.

Las reuniones por decisión del presidente podrán celebrarse por videoconferencia.

#### **Artículo 30. Constitución**

La asamblea general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella, presentes o representados, miembros cuyas cuotas alcancen, por lo menos, el 60 por ciento del total.

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, siendo preceptiva en todo caso la presencia del presidente y del secretario, o de quienes legalmente les sustituyan.

Los miembros de la junta podrán designar por escrito a otra persona que les represente en la asamblea.

Si, hallándose presentes o representados la totalidad de los miembros, el secretario y el representante del ayuntamiento acordaran por unanimidad celebrar asamblea general, quedará ésta válidamente constituida sin necesidad de previa convocatoria, pudiendo adoptar acuerdos sobre cualesquiera materias.

#### **Artículo 31. Adopción de acuerdos**

Serán válidos los acuerdos de la asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación.

#### **Artículo 32. Cómputo de votos**

Se hará por adición de las cuotas de participación.

#### **Artículo 33. Actas y certificaciones**

De cada reunión de la asamblea general se levantará acta, que habrá de ser aprobada en la misma reunión, en la que se recogerán sucintamente los acuerdos adoptados. Si no fuera factible la redacción del acta en dicho momento, se designará un Interventor para que conjuntamente con el presidente y el Secretario, procedan a su redacción y aprobación en la primera sesión posterior.

Cada acta deberá ser suscrita, cuando menos, por el presidente y el secretario; y en su caso, por el Interventor.

A requerimiento de los miembros de la junta, el secretario, con el visto bueno del presidente, expedirá certificaciones sobre los acuerdos adoptados por la asamblea general.

*Sección segunda. Del presidente.*

#### **Artículo 34. Nombramiento**

El presidente será designado por la asamblea general y su mandato tendrá una duración de cuatro años, pudiendo procederse a la reelección por períodos iguales en virtud de acuerdo expreso. El presidente permanecerá en su cargo hasta la celebración de la primera asamblea posterior a la expiración de su mandato.

#### **Artículo 35. Funciones**

Serán atribuciones del presidente las siguientes:

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

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

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

d) Administrar los fondos de la junta, de conformidad con lo acordado por la asamblea general o el consejo rector.

e) Formalizar la memoria y las cuentas correspondientes a cada ejercicio económico que hayan de ser sometidas a la asamblea general.



f) Notificar a los órganos urbanísticos competentes los acuerdos que hayan de surtir efectos ante aquéllos.

g) Suscribir toda clase de documentos administrativos bancarios, mercantiles, pólizas, o de cualquier otro tipo en relación con aquellas funciones que correspondan a la junta de concertación.

h) Las señaladas en el artículo 43 de estos estatutos, salvo que se hubiera acordado la existencia de consejo rector.

i) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la asamblea general o el consejo rector.

#### **Artículo 36. Sustitución**

En caso de vacantes, ausencia o enfermedad del presidente, todas las facultades que a éste le correspondan serán asumidas por el miembro de la junta que a tal efecto designe la asamblea.

*Sección tercera. Del secretario.*

#### **Artículo 37. Nombramiento**

El secretario será designado por la asamblea general, pudiendo recaer el nombramiento tanto en un socio como en persona que carezca de tal condición.

El nombramiento tendrá una duración de indefinida, pudiendo ser revocado libremente por acuerdo de la asamblea.

#### **Artículo 38. Funciones**

Serán atribuciones del secretario las siguientes:

- a) Asistir a todas las reuniones de la asamblea general.
- b) Levantar acta de cada sesión, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados.
- c) Expedir certificaciones del contenido de las actas, con el visto bueno del presidente.
- d) Custodiar todos los documentos de la junta.

#### **Artículo 39. Sustitución**

En caso de ausencia o enfermedad, el secretario será sustituido por la persona que la asamblea designe.

*Sección cuarta. Del consejo rector.*

#### **Artículo 40. Creación**

La asamblea podrá acordar la constitución de un consejo rector en la junta de concertación, que será el órgano encargado de la administración de la junta.

Si no lo existiera, sus funciones serán desempeñadas por el presidente, dando cuenta a la asamblea en la primera reunión que celebre.

#### **Artículo 41. Composición**

El consejo rector estará compuesto por un presidente, dos vocales, un secretario y un vocal del ayuntamiento que actuará con voz, pero sin voto.

El presidente y secretario serán los de la asamblea general.

Un vocal corresponderá al ayuntamiento en calidad de propietario de terrenos dentro del ámbito, además del que le corresponde como administración actuante.

**Artículo 42. Duración de los cargos del consejo**

Los nombramientos de los miembros designados por la junta tendrán cuatro años de duración, pudiendo ser reelegidos sin limitación en el número de mandatos.

En caso de fallecimiento, renuncia o cese de algún miembro, la asamblea general designará al sustituto hasta la renovación del cargo.

La asamblea general podrá disponer libremente el cese de los miembros del consejo rector.

**Artículo 43. Facultades**

Corresponderá 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 que hayan de ser sometidas a la asamblea general.

b) Proponer a la asamblea general el presupuesto anual de ingresos y gastos, así como los presupuestos extraordinarios, y aplicarlos en la medida correspondiente.

c) Autorizar cuantos actos y contratos mercantiles, civiles, laborales y administrativos no estén reservados a la asamblea, y en concreto encomendar la redacción del plan parcial, del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación.

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, 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 gerente y al personal al servicio de la junta y fijar su retribución y régimen de trabajo.

i) Fijar la forma y plazos en que han de ser satisfechas por los miembros 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) Y en general, adoptar acuerdos sobre cualquier otro asunto que sea competencia de la junta y no esté atribuido a otro órgano.

**Artículo 44. Régimen de sesiones, acuerdos y actas**

Regirán las normas aplicables a la asamblea general; en la adopción de acuerdos, se seguirá el criterio de mayoría de las cuotas de los miembros del consejo rector.

A los efectos de la ponderación de voto, los diversos propietarios de la asamblea podrán delegar, aun cuando no sean miembros del consejo su cuota en uno de los miembros del consejo rector; en este caso la cuota de participación de ese miembro del consejo se incrementará con las cuotas cuya representación de haya sido conferida.

**Artículo 45. Del presidente y el secretario**

Serán aplicables las normas que regulan los cargos de presidente y secretario de la asamblea general.

*Sección quinta. De la gerencia.*

**Artículo 46. Designación y funciones**

La asamblea general podrá acordar la existencia de una gerencia, cargo que será desempeñado por un gerente, que no ha de ser necesariamente miembro de la junta.

El nombramiento tendrá duración indefinida, pudiendo ser revocado libremente por acuerdo de la asamblea.

Serán funciones del gerente:

- a) Ejecutar los acuerdos de la asamblea general y del consejo rector.
- b) Asistir a las sesiones del consejo rector con voz y sin voto.
- c) Representar a la junta a efectos meramente administrativos.
- d) Organizar los servicios de régimen interior de la junta.
- e) Llevar la contabilidad general y el archivo de documentos.
- f) Cuantas funciones le sean encomendadas por la asamblea general o el consejo rector.

**Capítulo V. Régimen económico****Artículo 47. Medios económicos**

Estarán formados por las aportaciones de los miembros y los créditos que se concierten, sin perjuicio de cualquier otro recurso que legalmente se obtenga.

Las aportaciones de los socios serán de dos clases:

- a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la junta conforme al presupuesto anual aprobado por la asamblea, incluyendo la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Extraordinarias, cuando no reúnan los requisitos de las ordinarias, en especial las destinadas a pagar indemnización y justiprecios.

Las aportaciones de los miembros se fijarán por la asamblea y se distribuirán en proporción a sus respectivas cuotas.

El miembro moroso, por no estar al corriente en sus obligaciones económicas, quedará suspendido para el ejercicio de sus derechos en la junta, en tanto permanezca en esa situación.

**Artículo 48. Gastos de la junta**

Serán gastos de la junta de concertación los ocasionados por las actividades siguientes:

- a) Promoción de la actuación urbanística.
- b) Servicios de profesionales, administrativos, etc.
- c) Ejecución de las obras de urbanización.
- d) Expropiaciones, demoliciones y privación singular de derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución.
- e) Cualquier otro exigido por el cumplimiento de los fines propios de la junta.

**Artículo 49. Pago de aportaciones**

1. El presidente, al señalar las cantidades que deben satisfacer los miembros integrados en la junta de concertación con sujeción a los presupuestos y plazos aprobados, definirá la forma y condiciones de pago de aquellas.

2. La cuantía de tales aportaciones será proporcional a las cuotas establecidas por la asamblea y sustituible en la cesión de terrenos en la forma y condiciones fijadas en estos estatutos.

3. Salvo acuerdo en contrario, el ingreso de las cantidades a satisfacer por los junteros se realizará dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación del acuerdo de la asamblea, acordando el pago. Transcurrido dicho plazo, el juntero que no haya ingresado será declarado moroso y, sin necesidad de acuerdo se le aplicará un recargo del diez por ciento de la cantidad o fracción no abonada, debiendo ingresar la totalidad de la cantidad debida en un plazo de un mes a contar del requerimiento de pago que por el presidente se le practique.

4. Transcurrido este último término sin haberse efectuado el pago, la junta de concertación a través del secretario, procederá contra el socio moroso por vía de apremio sobre la finca afectada, formulando la petición correspondiente al ayuntamiento, o utilizando el derecho de expropiación, a cuyo efecto se expedirá por el secretario, con el visto bueno del presidente, la correspondiente certificación que tendrá eficacia ejecutiva. En todo caso, desde la terminación del período voluntario de pago hasta la efectividad de éste, el juntero moroso queda en suspenso del derecho de voto, a no ser que hubiese impugnado judicialmente las cuentas y procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

5. La junta podrá acudir también a la vía judicial ordinaria.

**Capítulo VI. Régimen jurídico****Artículo 50. Ejecutividad**

Los acuerdos de los órganos de la entidad tomados dentro de sus respectivas atribuciones serán inmediatamente ejecutivos, debiendo ser notificados a los miembros ausentes.

**Artículo 51. Recursos**

Contra los acuerdos de los órganos sociales cabrá recurso de alzada ante el ayuntamiento.

El recurso podrá interponerse, durante el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, por cualquier miembro que no hubiera votado en favor de su adopción.

Contra los acuerdos adoptados por el ayuntamiento en resolución de recursos de alzada, podrá interponerse recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a partir de la notificación del acto.

En el supuesto de que el recurso de alzada no fuere resuelto en el plazo de tres meses, podrá interponerse igual recurso jurisdiccional.

**Artículo 52. Suspensión**

La interposición de los recursos antes indicados no suspenderá la ejecutividad de los acuerdos recurridos salvo que así se acuerde por el ayuntamiento o por los tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Podrá acordarse la suspensión a petición de parte siempre que se preste afianzamiento en la cuantía suficiente para responder de los daños que pueda irrogarse a la junta. Si el recurso versase sobre aportaciones ordinarias o extraordinarias, la suspensión exigirá el previo depósito, a disposición de la junta y a resultas del recurso, del importe de la aportación más un 25 por ciento para responder de los daños y perjuicios que se pudieren producir por demora, sin perjuicio de los intereses legales que se devengarán para las cantidades pendientes de abono.

**Artículo 53. Responsabilidad de la junta**

La junta será directamente responsable frente al ayuntamiento de la urbanización completa de la unidad de ejecución y de la edificación de los solares resultantes cuando así se hubiere establecido.

En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecta a las características técnicas de la obra como a los plazos en que ésta deber 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.

#### Capítulo VII. Disolución y liquidación

##### **Artículo 54. Causas de disolución**

La junta se disolverá por las siguientes causas:

a) Cumplimiento de los fines señalados en estos estatutos.

b) Acuerdo de la asamblea general, adoptado con el 50 por ciento de las cuotas, y posterior aprobación por el ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones contraídas y de las responsabilidades subsidiarias a que hubiere lugar.

##### **Artículo 55. Liquidación**

Acordada válidamente la disolución de la junta de concertación, y obtenida la aprobación del ayuntamiento, su presidente procederá a su liquidación, con observancia de las instrucciones dictadas por la asamblea general.

##### **Artículo 56. Destino del patrimonio común**

En los supuestos de disolución de la junta de concertación, el patrimonio común, si lo hubiere, se distribuirá entre los miembros, en proporción a sus cuotas de participación de dicha junta, procediéndose a cancelar la nota registral prevista en la ley.

#### Disposición adicional

En lo no previsto en estos estatutos, regirán la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Reglamento de Gestión Urbanística, la Ley de Expropiación Forzosa, las disposiciones concordantes y complementarias, y supletoriamente, las aplicables a las Sociedades de Responsabilidad Limitada.

Maestu, 23 de mayo de 2024

*La Alcaldesa*

**MARÍA GEMMA RAMOS FERNÁNDEZ**