

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA TRANSMISIÓN DE LA PARCELA DE RESULTADO C.1
DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-09 ZERUKOA DEL
PGOU DE ERMUA DE TITULARIDAD MUNICIPAL Y ENTREGA EN PERMUTA DE PLAZAS DE
GARAJE EN LA PARCELA DE RESULTADO B.1**

En Ermua, a **XXX** de XXXX de 2018

REUNIDOS

De una parte, **DON CARLOS TOTRIKA IZAGIRRE**, , mayor de edad, provisto de D.N.I nº 15353701M en su condición de Alcalde Presidente del **AYUNTAMIENTO DE ERMUA**, siendo asistido por la Secretaria del Ayuntamiento, Dña Mª Mar Arranz Olmos.

De otra parte, **DON JAVIER ZABALLA LARRINAGA**, mayor de edad, provisto de D.N.I, nº 14917564V, actuando en nombre y representación de **LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L**, con C.I.F. B01463686 y con domicilio a efecto de notificaciones en el Polígono Arza pabellón nº2 de Laudio/Llodio (Álava).

INTERVIENEN

El primero lo hace en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE ERMUA**, en su condición de Alcalde- Presidente y el segundo interviene en nombre y representación de **LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L** con C.I.F. B01463686 y con domicilio a efecto de notificaciones en el Polígono Arza pabellón nº2 de Laudio/Llodio (Álava), según apoderamiento que asegura vigente (Anexo núm.1)

Todos los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad legal para celebrar el presente Convenio y a tal efecto,

EXPONEN

I.- LEGITIMACIÓN

Que LEZIAGA CONSTRUCCIONES 1995 S.L – en adelante Leziaga- es titular de una opción de compra sobre una parcela de 1.119,00 m², incluida parcialmente en una superficie de 1.245,89 m² dentro del ámbito de Suelo Urbano no consolidado denominado A-09 Zerukoa del PGOU de Ermua. La porción de finca incluida en este ámbito representa un porcentaje del 77,898% del total de los derechos edificatorios del ámbito.

La descripción registral de la finca aportada es la siguiente:

“RÚSTICA: Parcela de terreno en Ermua, con frente a la calle de Santiago número dos. Confina al Este, con camino; al Sur, con el de José Ormaechea hoy Feliciano Bilbao; al Oeste, con el de San Modesto Gorrochategui; y al Norte, con el de la casa de Perenenlencua. Tiene una extensión de mil ciento diecinueve metros cuadrados (1.119,00 m²).”

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Durango, al Tomo 0323, libro 263, folio 57, finca 3424 de Ermua.

Que como consecuencia de la aportación de la citada finca al Expediente Reparcelatorio se obtiene por subrogación la finca de resultado B.1, proveniente del complejo urbanístico constituido sobre la parcela B, constituyendo aquélla el elemento privativo de edificación de usos privados en vuelo y subsuelo.

En subsuelo, su superficie es de 3.159,83 m², y está destinada a albergar el uso de garajes privados a desarrollar en dos plantas de sótano.

Por su parte, el Ayuntamiento de Ermua como titular de los derechos edificatorios de cesión obligatoria y gratuita del ámbito resulta adjudicatario de la parcela C, sobre la que se ha constituido también un complejo urbanístico conformado por la parcela resultante C.1 (elemento privativo de uso privado subsuelo con una edificabilidad bajo rasante de 779,80 m² construidos), y

la parcela resultante C.2 (parcela de dominio público constituida por una superficie sobre rasante de 389,98 m²). Su valoración económica, según el proyecto de reparcelación es de **218.379 €** (1.247,88 UTC x 175 €/UTC)

II.- IMPULSIÓN DEL EXPEDIENTE Y ESTADO ACTUAL DE TRAMITACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO

Leziaga, en virtud del interés en la compra de los derechos edificatorios cuya titularidad actual ostenta la mercantil ZERUKOA S.L, en su condición de propietario mayoritario, está promoviendo la gestión urbanística del ámbito. El estado actual de su tramitación es la siguiente:

- PAU: Aprobado con carácter definitivo mediante Decreto de Alcaldía de fecha 3 de Octubre de 2016.
- Constitución de Junta de Concertación: Se constituyó con fecha 18 de Abril de 2017, Y se aprobó por parte Ayuntamiento de Ermua mediante Decreto de Alcaldía de fecha 13 de julio de 2017.
- Proyecto de Reparcelación: Aprobado con carácter definitivo mediante Decreto de Alcaldía de fecha 23 de marzo de 2018.
- Proyecto de Urbanización: Aprobado con carácter definitivo mediante Decreto de Alcaldía de fecha 23 de marzo de 2018.

III.- PROYECTO EDIFICATORIO PREVISTO EN LA PARCELA B.1

La mercantil Leziaga, ha encargado la redacción de un Proyecto Básico respecto de la primera fase que se va a promover dentro de la parcela de resultado B.1, compuesta de 18

viviendas libres y locales sobre rasante y dos plantas de sótano destinadas a un total de 106 plazas de garaje, de las cuales 88 serán cerradas, a razón de 43 plazas en la planta -1 y 45 en la planta -2, y las restantes 18 abiertas, a razón de 9 parcelas en la planta -1 y otras 9 más en la planta inferior .

La segunda fase, concerniente a la construcción bajo rasante en el resto sobrante de la parcela B.1 matriz, será construida en el momento en que se hayan finalizado las obras de la primera fase.

IV.- COMPROMISO DE PERMUTA DE LA PARCELA DE RESULTADO C.1 DE TITULARIDAD MUNICIPAL

Que las partes intervinientes, de mutuo acuerdo, están interesadas en efectuar una permuta de la parcela privada C.1 de titularidad municipal, descrita en el Proyecto de Reparcelación del ámbito A-09 de Zerukoa, por obra futura a favor de la mercantil Leziaga, quien a su vez y en contraprestación entregaría plazas de garaje de las que se construyan en la promoción prevista para la primera fase indicada en el exponendo III anterior, para la cual formalizan el presente Convenio Urbanístico, con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

Constituye el objeto del presente Convenio Urbanístico la Permuta de la parcela C.1 de propiedad municipal, descrita en el Expositivo I del presente convenio, por obra futura consistente en la entrega de 17 parcelas de garaje que se construirán por la Mercantil Leziaga 1995 Construcciones S.L., en los términos y condiciones que se dirán a continuación.

SEGUNDA.- SOBRE LOS COMPROMISOS Y OBLIGACIONES QUE ADQUIREN LAS PARTES

Para la consecución de los objetivos perseguidos, y a los fines de garantizar el buen fin de los mismos, las partes adquieren los compromisos y obligaciones siguientes:

A) Leziaga se compromete y obliga a:

1. Presentar el Proyecto Básico para la construcción de 18 viviendas libres, locales comerciales, garajes y trasteros sobre una porción de la parcela de resultado B.1, en el plazo máximo de UN (1) MES desde la inscripción registral del proyecto de reparcelación del ámbito A-09 de Zerukoa.
2. Configurar con el carácter de elemento privativo en la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División de Propiedad Horizontal correspondiente al Proyecto Edificatorio previsto, 17 plazas de garaje abiertas numeradas de la 1-a a la 8-a, y de la 10-a a la 18-a, ambas inclusive. De todas ellas 8 serán construidas en la planta sótano -1, y las restantes en la planta sótano -2, atribuyéndose la propiedad como fincas independientes a favor de la citada mercantil. La promotora, se reservará la titularidad de la parcela nº 9-a, situada en la planta sótano -1.
3. Entregar libre de cargas y gravámenes, inquilinos y ocupantes, y al corriente de sus obligaciones fiscales, al Ayuntamiento de Ermua, en contraprestación por la transmisión de la parcela municipal C.1, las plazas de garaje descritas en el apartado A.2 anterior, con las dimensiones que constan en el plano correspondiente, al Proyecto Básico redactado, que se incorpora al presente convenio como Anexo núm.2.

4. Dichas parcelas están valoradas en su conjunto en el precio de **218.379 €** a razón de **12.875,82 €** parcela de garaje, según consta en el informe municipal que se adjunta como Anexo núm. 3
5. La transmisión de los citados elementos se efectuará mediante Escritura Pública que deberá otorgarse en el plazo máximo de TREINTA Y SEIS (36) MESES desde la fecha de concesión de licencia de obras (momento en el cual el Proyecto de Reparcelación ha de figurar inscrito en el Registro de Propiedad), y en todo caso, con antelación al 31 de julio de 2021.

Dicha transmisión tendrá lugar en unidad de acto con la Escritura de Permuta de la parcela C.1 a favor de esta mercantil.

6. Abonar los gastos e impuestos derivados de la transmisión de la parcela C.1 adquirida en permuta al Ayuntamiento de Ermua.

B) Por su parte, el Ayuntamiento de Ermua se compromete y obliga a:

1. Transmitir en permuta, libre de cargas e inquilinos y ocupantes, y al corriente de sus obligaciones fiscales, la parcela C.1 reseñada en el Proyecto de Reparcelación a favor de la mercantil Leziaga.
2. Tal y como se hace constar en el apartado A.5 anterior, dicha transmisión se efectuará en Escritura Pública que deberá otorgarse el mismo día y en una unidad de acto con la entrega de las plazas de garaje a construir por Leziaga, que ha de recibir el Ayuntamiento de Ermua como contraprestación en especie a la citada transmisión.
3. Abonar todos los gastos e impuestos derivados de la transmisión de las parcelas de garaje, que ha de entregarse por Leziaga.

TERCERA.- SUPUESTO DE INCUMPLIMIENTO Y PENALIZACIÓN POR RETRASO EN ENTREGA DE LA CONTRAPRESTACIÓN

Para el caso de que Leziaga incumpliese su obligación de entrega de los elementos edificatorios convenidos en contraprestación a la transmisión a su favor de la parcela C.1, el Ayuntamiento de Ermua vendrá facultado para, a su elección, solicitar judicialmente el cumplimiento de la obligación, con la exigencia de daños y perjuicios que se hubieran devengado, o bien rescindir el contrato, estableciéndose para este supuesto una penalización a Leziaga de CINCUENTA MIL EUROS (50.000,00 euros).

Para el supuesto de que el Ayuntamiento incumpliese su obligación de otorgar Escritura Pública de transmisión de la propiedad de la parcela C.1 a favor de Leziaga, éste vendrá facultado para, a su elección, solicitar judicialmente el cumplimiento de la obligación, con la exigencia de daños y perjuicios que se hubieran devengado, o bien rescindir el contrato, estableciéndose para este supuesto una penalización al Ayuntamiento de Ermua de CINCUENTA MIL EUROS (50.000,00 euros).

Por último, para el supuesto de exigir el cumplimiento del Convenio, las partes pactan de mutuo acuerdo, una penalización por cada día de retraso en la fecha de entrega de las plazas de garaje acordadas a favor del Ayuntamiento, según lo estipulado en el apartado A.5 de la cláusula anterior, a razón de CIENTO CINCUENTA EUROS (150,00 euros) por día.

CUARTA.- EFICACIA DEL CONVENIO

La eficacia del presente Convenio queda supedita a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación con antelación al 31 de julio de 2018. Para el caso de que no se hubiese verificado tal inscripción, el presente convenio quedará sin efecto jurídico alguno, cesando plenamente las obligaciones contraídas por las partes en virtud del mismo.

QUINTA.- CESIÓN DE LOS DERECHOS PROVENIENTES DEL CONVENIO

La mercantil firmante se obliga expresamente a hacer constar expresamente las condiciones de este Convenio en el caso de transmisión de la titularidad de los derechos edificatorios dimanantes de la parcela C.1 a favor de terceros, viniendo en tal caso obligado a comunicar tal circunstancia con carácter fehaciente al Ayuntamiento de Ermua.

Para el caso de que, la mercantil firmante transmita los derechos edificatorios dimanantes de la parcela C.1, será responsable solidaria con la nueva adquirente y frente al Ayuntamiento de Ermua de la totalidad de obligaciones contraídas en virtud del presente convenio, en especial las referentes al objeto, plazo de entrega y penalidades por incumplimiento.

SEXTA.- Ambas partes se comprometen a la firma de cuantos documentos sean necesarios para el impulso y desarrollo de este Convenio.

Y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede, las partes interesadas lo firman por triplicado ejemplar, con sus Anexos, en el lugar y fecha consignados en su encabezamiento.

En Ermua, a **XXX** de XXXX de 2018.

Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Ermua.

DON CARLOS TOTRIKA IZAGIRRE

LEZIAGA 1995 CONSTRUCCIONES S.L

DON JAVIER ZABALLA LARRINAGA