DURANGO
Udala • Ayuntamiento
Idazkaritza
Secretaría

DURANGOKO «UE10-LARRASOLOETA» EXEKUZIO UNITATEAREN HITZARMEN SISTEMA BIDEZ KUDEATZEKO SINATU BEHARREKO HIRIGINTZA-HITZARMENA

Durangon, 2023ko maitzaren 25an.

BILDU DIRA:

Ima Garrastatxu Urbaneja anderea, Durangoko Udalaren ordezkari gisa, alkate gisa, egintza honetarako ahalmena baitu, 21.1.s) Alkatetzari esleitzen zaizkio legeek berariaz esleitzen dizkioten gainerako eskumenak, bai eta Estatuko edo autonomia-erkidegoetako legeriak udalerriari esleitzen dizkion eta beste udal-organo batzuei esleitzen ez dizkieten eskumenak ere.

LOIOLA URBAN HOTELS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL, con CIF B75202408 en la representación que le ha sido confiada de la mercantil KULM PROPIERTIES AGRUPACION INTERES ECONOMICO, mediante escritura de poder especial de 12 de abril de 2023, con CIF V88479977. Comparece [redacted] en nombre y representación dela mercantil "LOIOLA URBAN HOTELS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL", cuya representación acredita mediante escritura de poder mercantil de 25 de junio de 2019.

HONAKO HAU ADIERAZTEN DUTE:

I. 2022ko azaroaren 30eko Osoko Bilkuran behin betiko onartutako Larrasoloe- tako Hiri-antolamendurako Plan Bereziak «UE10-Larrasoloeta» Exekuzio Unitatea mu- gatzen du, eta hura garatzeko eta kudeatzeko Hitzarmen Sistema ezartzen da. Plan Bereziak 45.010,3 m^2ko azalera esleitzen dio eremuari, eta haren Urbanizazio-kargak 1.546.357,29 euro-tan zenbatetsi dira.

CONVENIO URBANÍSTICO A SUSCRIBIR PARA LA GESTIÓN POR EL SISTEMA DE CONCERTACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN «U.E. 10 -LARRASOLOETA» DE DURANGO

En Durango, a 25 de mayo de 2023.

REUNIDOS:

Doña Ima Garrastatxu Urbaneja, en representación del Ayuntamiento de Durango, como Alcaldesa, facultada para este acto por la cláusula residual contenida en el art. 21.1.s) por el que se atribuyen a la alcaldía las demás competencias que expresamente le atribuyan las leyes y aquellas que la legislación del Estado o de las comunidades autónomas asignen al municipio y no atribuyan a otros órganos municipales.

LOIOLA URBAN HOTELS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL, con CIF B75202408 en la representación que le ha sido confiada de la mercantil KULM PROPIERTIES AGRUPACION INTERES ECONOMICO, mediante escritura de poder especial de 12 de abril de 2023, con CIF V88479977. Comparece [redacted] en nombre y representación dela mercantil "LOIOLA URBAN HOTELS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL", cuya representación acredita mediante escritura de poder mercantil de 25 de junio de 2019.

EXPONEN:

I. El Plan Especial de Ordenación Urbana de Larrasoloeta, aprobado definitiva- mente en sesión plenaria celebrada el día 30 de noviembre de 2022, delimita la Unidad de Ejecución «UE10 Larrasoloeta», para cuyo desarrollo y gestión se establece el Sistema de Concertación. El Plan Especial atribuye al ámbito una superficie de 45.010,3 m2, cuantificando la estimación económica de

II.Durangoko Udala honako finka hauen titularra da:

- Plan Berezian 22 zenbakiarekin identifikatutako partzela, 3.939,30 m^2ko azalerare- kin, beste hirigintza-garapen batzuen lagapenaren bidez lortutako ekipamendu-lur- saila dena.

- 2, 15, 18 eta 22 zenbakiekin identifikatutako partzelak, guztira 12.584,07 m^2ko azalera osatzen dutenak, hasieran ondare izaerarekin.

III. KULM PROPIERTIES AGRUPACION INTERES ECONOMICO: Gainerako esku-hartzaileak Plan Bereziak esleitutako zenbakiekin jarraian zerrendatzen diren finken jabeak dira (horietariko bakoitzaren Erregistro Ohar Bakunak atxiki dira Eranskin gisa)

- 9. partzela (erregistro-finka zenbakia: 417), 764,24 m2koa;
- 10. partzela (erregistro-finka zenbakia: 937), 4.015,32 m2koa;
- 11. partzela (erregis- tro-finka zenbakia: 1.012), 2.334,10 m2koa;
- 12. partzela (erregistro-finka zenbakia: 27.883), 1.148,4 m2koa;
- 16. partzela (erregistro-finka zenbakia: 25.842), 186,96 m2koa;
- 17. partzela (erregistro-finka zenbakia: 25.842), 1.001,24 m2koa
- eta 20. partzela (erregistro-finka zenbakia: 1.196) 2.557,57 m2koa.

Guztira: 12.007,83 m^2.

IV. LOIOLA URBAN HOTELS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONALHiri-inguruneren gaineko jarduketa honetan parte hartu nahi du, Durangoko Udalarekin eta hirugarren azalpenean deskribatutako finken jabearekin batera, bere helburu sozialaren arabera.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006

las cargas de Urbanización en la cantidad de 1.546.357,29 euros.

II. El Ayuntamiento de Durango es titular de las siguientes fincas:

- La parcela identificada en el Plan Especial con el número 22, de una superficie de 3.939,30 m2, que constituye un terreno dotacional obtenido por cesión de otros desarrollos urbanísticos.

- Las parcelas identificadas con los números 2, 15, 18 y 22, con una superficie total de 12.584,07 m2, inicialmente de carácter patrimonial.

III. KULM PROPIERTIES AGRUPACION INTERES ECONOMICO es propietaria de las fincas que se relacionan seguidamente según la numeración que les asigna el Plan Especial (se adjuntan como Documentos Anexos las Notas Simples Registrales de cada una de ellas):

- parcela 9 (finca registral número 417), de 764,24 m2;
- parcela 10 (finca registral número 937), de 4.015,32 m2,
- parcela 11 (finca registral número 1.012) de 2.334,10 m2,
- parcela 12 (finca registral número 27.883), de 1.148,4 m2;
- parcela 16 (finca registral número 25.842), de 186,96 m2;
- parcela 17 (finca registral número 25.842), de 1.001,24 m2,
- y parcela 20 (finca registral 1.196) de 2557,57 m2.

Total: 12.007,83 m2.

IV. LOIOLA URBAN HOTELS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL está interesada en participar en la ejecución de esta actuación sobre el medio urbano, junto al Ayuntamiento de Durango y a la propietaria de las fincas descritas en el expositivo tercero, de acuerdo a su objeto social.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 160.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y

Legearen 160.2 artikuluan xedatzen denari jarraikiz, esku-hartzaile guztiek, Durangoko Udalarekin batera, aipagai dugun Jarduketa Integratuaren garapenera bideraturiko jarduerak sustatzea erabaki dute, eta xede horre- tarako, honako Hitzarmen hau egilesten dute, honako estipulazio hauen arabera:

ESTIPUPULAZIOAK

Lehena.—*Xedea*

Honako Hitzarmen honen xedea da «UE10-Larrasoloeta» Exekuzio Unitateak osa- tzen duen Jarduketa Integratuaren garapena Hitzarmen Sistemaren bidez arautzea.

Bigarrena.—*Hitzamen Batzordea Eratzea*

Esku-hartzaileek Hitzarmen Batzordea eratuko dute, gehiez ere 20 eguneko epean, Hitzarmen hau sinatzen denetik hasita.

Batzordea osatutakoan, Exekuzio Unitatearen eremuan dauden gainerako lursail-ja- beei bertara atxikitzeko aukera emango zaie, eta ondorio horretarako egin beharko zaien jakinarazpenetik hasi eta hilabeteko epea izango dute hori gauzatzeko.

Batzordeari atxikitako jabeek batera hartzen dituzte euren gain urbanizazio-kargak, nahiz eta lursailen zati proportzionalaren emaitza diren lursailen balizko esleipen hartzai- leei egotzi ahal izango zaizkien.

Hirugarrena.—*Urbanizazio Proiektua*

Esku-hartzaileek konpromisoa hartzen dute Hitzarmen Batzordeari eskatzeko beha- rrezko kudeaketak egin ditzala Urbanizazio Proiektua Udalean aurkeztu ahal izateko, Batzordea eratzen den egunetik hasi eta, gehienez ere, lau hilabeteko epean.

Urbanismo, todos los intervinientes, junto al Ayuntamiento de Durango, han decidido impulsar las actuaciones encaminadas al desarrollo de la Actuación Integrada de que se trata, a cuyo fin otorgan el presente Convenio de Concertación con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primero.—Objeto

El presente Convenio tiene por objeto regular el desarrollo por el Sistema de Concertación de la Actuación Integrada que constituye la Unidad de Ejecución «U.E. 10 Larrasoloeta».

Segundo.—Constitución de la Junta de Concertación

Los intervinientes concurrirán a la constitución de la Junta de Concertación en el plazo máximo de 20 días a contar desde la fecha del presente Convenio.

Una vez constituida la Junta, se ofrecerá la posibilidad de incorporación a la misma a los demás propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución, para lo que contarán con el plazo de un mes desde la correspondiente notificación que a tal efecto habrá de practicárseles.

Los propietarios incorporados a la Junta asumen conjuntamente las cargas de urbanización, sin perjuicio de la imputación a otros eventuales adjudicatarios de las parcelas de resultado de la parte proporcional de aquéllas.

Tercero.—Proyecto de Urbanización

Los intervinientes se comprometen a instar de la Junta de Concertación la realización de las gestiones necesarias para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de cuatro meses contados desde la fecha de Constitución de la Junta.

Bestalde, Udalak konpromisoa hartzen du administrazio sektorial eskudunei nahitaezko txosten eta baimenak ahalik eta azkarren eskatzeko. Horretarako, aurkezten de- netik hasi eta 35 eguneko epea izango du jendaurrean jartzeko eta behin betiko onartzeko, jendaurreko aldia amaitu eta 15 eguneko epean, edo, geroago bada, aginduzko kanpoko txosten guztiak, dela berariaz dela isilbidez, egin direnetik.

Batzordeak Urbanizazio Proiektua aldatzeko aurkez ditzakeen eskaerak Udalean for- malki aurkezten direnetik hasi eta hamabost eguneko epean ebatziko dira.

Laugarrena.—*Birpartzelazio-proiektua*

Esku-hartzaileek konpromisoa hartzen dute Hitzarmen Batzordeari ahalik eta egin- bide handiena eskatzeko birpartzelazio proiektua prestatzeko eta tramitatzeko. Horren- bestez:

— Titulartasunen eta kargen erregistro-ziurtapena Udalaren bidez eskatuko da Batzordea eratzen den egunetik hasi eta hamabost eguneko epean.

— Batzordeak hasierako onarpena emango dio Birpartzelazio Proiektuari titulartasun eta kargen ziurtapena jasotzen denetik, gehienez ere, hiru hilabeteko epean.

— Batzordeak txosten bat egingo du aurkez litezkeen alegazioei buruz, eta Birpartze- lazio Proiektuaren behin betiko onarpen-proposamena onartuko du gehienez ere hilabeteko epean, alegazioak aurkezteko epea amaitzen denetik hasita.

— Udalak behin betiko onartuko du Birpartzelazioa hilabeteko epean, eta horren ziurtagiria luzatuko du administrazio bidean irmoa dela eta, hala badagokio, exiji- garriak liratekeen gainerako betekizunak betetzen direla egiazten denetik hasita, hamabost

El Ayuntamiento, por su parte, se compromete a solicitar los preceptivos informes y autorizaciones de las administraciones sectoriales competentes con la mayor diligencia, abriendo el periodo de exposición pública en el plazo de 35 días desde su presentación, así como a aprobarlo definitivamente en el plazo de 15 días desde que concluya la referida exposición pública o, si fuera posterior, desde que se hubieran emitido, bien expresamente bien por silencio, la totalidad de los informes externos preceptivos.

Las eventuales solicitudes de modificación del Proyecto de Urbanización que presente la Junta y no impliquen una reconsideración global del Proyecto, se resolverán en el plazo de quince días desde su formal presentación ante el Ayuntamiento.

Cuarto.—Proyecto de Reparcelación

Los intervinientes se comprometen a instar de la Junta de Concertación la máxima diligencia para la elaboración y tramitación del Proyecto de Reparcelación. Así:

— La solicitud de certificación registral de titularidades y cargas se cursará a través del Ayuntamiento en el plazo de quince días desde la fecha de constitución de la Junta.

— La Junta aprobará inicialmente el Proyecto de Reparcelación en el plazo de máximo de tres meses desde la recepción del certificado de titularidades y cargas.

La Junta emitirá informe sobre las alegaciones que pudieran presentarse y aprobará la propuesta de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de un mes desde la conclusión del plazo para presentación de alegaciones.

El Ayuntamiento aprobará definitivamente la Reparcelación en el subsiguiente plazo de un mes y expedirá la certificación del mismo en el plazo de quince días des- de que se acredite la firmeza en vía administrativa y el cumplimiento de los demás requisitos que, en su caso, fueran exigibles.

eguneko epean.

Funtsezko alderdiei dagokinez, eta xede horretarako tramitatu behar den espedien- te administratibotik ondorioztatzen dena ukatu gabe, honako hauek dira Birpartzelazio Proiektua prestatzeko irizpideak:

a) Jabeen eskubideak emandako lursailen azalerarekin proportzionalak izango dira (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 44.2 artikulua), salbuespen bakarra izanik doaneko lagapenez lortutako titulartasun publikokoak eta exekutatu beharreko antolamenduan aurreikusitako zuzkidura publikoen zenbatekoraino (Lurzo- ruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 146.2 artikulua).
b) Emaitza diren finkak Lurzoruari buruzko Legearen Balorazioen Erregelamendu- ko hondarmetodoaren (1492/2011 Dekretuaren bidez, urriaren 24an onartua) arabera balioetsiko dira.
c) Gainerako jabeei dagokienez, kokapenaren eta hurbilpenaren araberako adjudi- kazio-irizpideak errespetatzeko ahalegina egingo da.

Bostgarrena.—*Urbanizazio-obra*

Batzordeak, Birpartzelazio Proiektua Jabetza Erregistroan inkribaturik dagoela ager- tzen denetik hamabost eguneko gehieneko epean hasiko ditu urbanizazio lanak; beti ere Urbanizazio Proiektua data horretarako behin betiko onartua baldin badago; hala ez bada, Urbanizazio Proiektua behin betiko onartu dela Batzordeari jakinarazten zaionetik hasiko da epea zenbatzen.

Obren kontratazioak kontratazio publikoaren publizitate- eta lehia-printzipioak errespetatuko ditu

Seigarrena.—*Eraikuntza-lanak*

Hirigintza Kudeaketaren Erregelamenduaren 41.1.b) artikuluaren ondorioetarako, ulertuko da aurreikusten dela zuinketa akta ematen denetik eraikuntzaren amaierara partzelek orube izateko beharrezko zerbitzu guztiak izango dituztela.

En cuanto a los aspectos sustantivos y sin perjuicio de lo que resulte del expediente administrativo que ha de tramitarse al efecto, son criterios para la elaboración del Proyecto de Reparcelación:

a) Los derechos de los propietarios serán proporcionales a la superficie de los terrenos aportados (artículo 44.2 LvSU), con la única excepción de los de titularidad pública que hubieran sido obtenidos de forma gratuita y hasta la cuantía de las dotaciones públicas previstas en el ordenación a ejecutar (artículo 146.2 LvSU).
b) Las fincas de resultado se valorarán de acuerdo con el método residual del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (aprobado por Decreto 1492/2011, de 24 de octubre).
c) En cuanto al resto de los propietarios se procurará respetar los criterios de adjudicación por localización y proximidad.

Quinto.—Obra de Urbanización

La Junta iniciará la contratación de las obras de urbanización en el plazo máximo de quince días desde la constancia de la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, siempre que el Proyecto de Urbanización estuviera aprobado definitivamente en tal fecha; en caso contrario, el plazo se contará desde la notificación a la Junta de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La contratación de las obras respetará los principios de publicidad y concurrencia que presiden la contratación pública.

Sexto.—Obras de Edificación

A los efectos de la letra b) del artículo 41.1 del Reglamento de Gestión Urbanística se entenderá que desde el acta de replanteo es previsible que a la terminación de la edificación las parcelas contarán con todos

Zapigarrena. — ***Urbanizazio-kuotak***

Batzordean sartutako jabeen ekarpenak, bai eta kide ez diren esleipendunenak ere, Batzordeak eskatuta egingo dira. Eta hori soilik gauzatu ahal izango da Batzordeak aurreikusitako ordainketen mugaeguna baino 6 hilabete lehenago.

Udalak premiamendu bideari ekingo dio Batzordeak igorri eta emaitza-lursailen esleipendunek ordaindu ez dituzten kuotengatik, eta emaitza-finken gaineko enbargoa ezarriko du eta hura enkante publiko bidez besterenduko du ahalik eta azkarren.

Kontzeptu honengatik Udalak jasotako zenbatekoak, gehi interesak Batzordeari transferituko zaizkio, zenbatekoa Udalak jasotzen duenetik 20 eguneko epean. Transferentzia egiten atzeratzeak legezko interesa gehi bi puntuko errekargua sortuko du Batzordearen alde.

Zortzigarrena. — ***Abala***

Urbanizazio-kargen %7ko abala hitzarmena sinatzen duten jabe guztiek formalizatu- ko dute, Durangoko Udalak izan ezik. Horretarako, kalkulua egitean, hitzarmena sinatu duten jabeen lurren azalera osoari dagokionez ekarritako ondare-ondasunen azaleraren ehunekoaren arabera eman beharko litzaiokeen zatia kenduko da.

Batzordean beste jabe batzuk sartzen badira, Batzordeak parte-hartzaileek bermatu beharreko zenbatekoa birkalkulatu ahal izango du, eta parte-hartzaile berrien izenean eratuko ditu ondoriozko berme gehigarriak. Halakoetan, dagokien itzulketa egingo die hasierako ekarpengileei.

los servicios necesarios para tener la condición de solar.

Séptimo. — **Cuotas de urbanización**

Las aportaciones de los propietarios incorporados a la Junta, así como las de los adjudicatarios que no estuvieran incorporados, se realizarán a requerimiento de la Junta, lo que solo podrá llevarse a cabo con una antelación máxima de 6 meses respecto de las fechas de vencimiento de los pagos previstos por la misma.

El Ayuntamiento iniciará la vía de apremio por las cuotas de urbanización giradas por la Junta e impagadas por los adjudicatarios de parcelas de resultado, procediendo a trabar embargo sobre las fincas de resultado y a la enajenación en pública subasta de la misma con la mayor celeridad.

Las cantidades percibidas por el Ayuntamiento por este concepto, más los intereses se transferirán a la Junta en el plazo de 20 días desde que constara el ingreso en el Ayuntamiento. El retraso en la transferencia generará un recargo del interés legal más dos puntos a favor de la Junta.

Octavo. — **Aval**

El aval del 7% de las cargas de urbanización se formalizará por todas las propietarias que firmen el convenio, salvo el Ayuntamiento de Durango. A tales efectos, en su cálculo se deducirá la parte que le correspondería aportar en función del porcentaje de superficie de bienes patrimoniales aportados respecto de la totalidad de la superficie de terrenos de las propietarias firmantes del convenio.

En el caso de que se incorporaran a la Junta otros propietarios, la Junta podrá recalcular el importe a garantizar por los partícipes y constituirá en nombre de los nuevos partícipes las garantías adicionales resultantes, procediendo en tal caso al reintegro correspondiente a los aportantes iniciales.

Bederatzigarrena.—*Hitzarmenaren izaera juridikoa*

Hitzarmen honek izaera juridiko administratiboa dauka, eta Administrazioarekiko Auzietarako Jurisdikzioari dagokio jabeen Udalaren artean eta jabeen beraien artean artean sor litezkeen auziak aitortzea. Hala ere, izaera zibila izango dute soilik jabeen arteko eskubide eta betebeharrak eragiten dituzten klausulek edo itunek.

Hamargarrena.—*Eraginkortasuna eta ebazpena*

Hitzamen honek lotu egiten ditu eskuhartzaileak bera sinatzen den unetik aurrera, eta hitzarmenean bertan jasotzen diren jarduerak amaitu arte iraungo du lotura horrek.

Eta horrela jasota gera dadin, eta ados daudela frogatzeko, Hitzarmen hau sinatzen dute, bi aletan eta ondorio bakarrerako, goiburuan adierazitako tokian eta egunean.

Noveno.—Naturaleza jurídica del Convenio

Este convenio tienes carácter jurídico administrativo correspondiendo a la Jurisdicción Contenciosa Administrativa el conocimiento de los litigios surgidos ente los propietarios con el Ayuntamiento y los de los propietarios entre sí. No obstante, tendrán naturaleza civil aquellas cláusulas o pactos de los que se deriven derechos y obligaciones solamente entre los propietarios.

Décimo.—Eficacia y resolución

El presente Convenio vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma y su duración se prolongará hasta la finalización de las actuaciones contempladas en el mismo.

Y para que así conste y en prueba de su conformidad, firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el Lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LA ALCALDE-PRESIDENTA
Fdo. IMA GARRASTATXU URBANEJA

LA SECRETARIA GENERAL
Fdo. Teresa Oleaga Larrinaga

KULM PROPIERTIES AGRUPACION INTERES ECONOMICO

LOIOLA URBAN HOTELS, SOCIEDAD LIMITADA UNIPERSONAL