

DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

**Convenio para la gestión, por el sistema de concertación, del suelo urbano residencial
no consolidado "PEOU 2 – San Fausto" de Durango.**

En la Casa Consistorial del Ayuntamiento de Durango, a 2 de julio de 2015.

COM P A R E C E N E I N T E R V I E N E N :

1.- Por la Administración Actuante:

D^a. AITZIBER IRIGORAS ALBERDI, mayor de edad, con D.N.I. nº XXXXXX, en su calidad de Alcaldesa del Ayuntamiento de Durango, la cual actúa en nombre y representación legal de la Corporación, que le está conferida por el artículo 21.1.b de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

2.- Por la propiedad actuante:

2.1- D. FÉLIX XXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, con D.N.I. XXXXXXXX, en nombre y representación de la mercantil "ERROTA S.A", domiciliada en calle Ciudad de Frías nº 5, nave 5, Polígono industrial Camino de Getafe, Madrid, constituida por escritura de 14 de abril de 1.981, ante el Notario de Madrid D. Enrique Jiménez-Arnau y Gran.

Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 2.638, folio 38 y hoja M-45793.

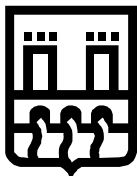
CIF: A-28693356.

Sus facultades para este acto se desprenden de su nombramiento de administrador solidario en la escritura de 20 de mayo de 2.013, ante el notario D. Jose María XXXXXXXXXXXX.

2.2.- D^{ña}. M^a ELENA XXXXXXXXXXXX, mayor de edad, con D.N.I. XXXXXXXX, en nombre y representación de la mercantil "PROMOCIONES CESILUR S.L.", domiciliada en San Sebastián, calle Segundo Ispizua nº 21-3º, constituida por escritura autorizada el 28 de julio de 1.997, ante el Notario de Eibar D. Carlos Huidobro Arreba.

Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia en el tomo 1.656, libro 0, folio 210, hoja SS-13269.

CIF: B-20602280.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

Sus facultades para este acto se desprenden de su nombramiento de administradora solidaria en la escritura de "Modificación de artículo estatutario y reelección de Administradoras solidarias" de 10 de marzo de 2.012, ante el notario de San Sebastián, D. Benjamín Lizarazu Aramayo.

2.3.- D. KEPA XXXXXXXX, mayor de edad, con D.N.I. nº XXXXXXXX, en nombre y representación de la mercantil "ARGOLABE S.A.", domiciliada en Goienkalea 11-bajo, Durango, constituida por escritura de 21 de diciembre de 1.995, ante el Notario de Bilbao D. Carlos Remacha Tejada.

Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia en el tomo 3.318, folio 158 y hoja BI-15472.

CIF: A-48791800.

Sus facultades para este acto se desprenden de su nombramiento de administrador único en la escritura de 3 de junio de 2.010..

2.4.- D. JOSE XXXXXXXX, mayor de edad, con D.N.I. XXXXXXXX, en nombre y representación de la mercantil "VIVIENDAS DE VIZCAYA S.A.", domiciliada en Bilbao, Gran Vía 19-21, 4ª planta, constituida por escritura de 29 de febrero de 1.956, ante el Notario de Bilbao D. Jose Mª Gómez y R. Alcalde.

Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia en el tomo 1.535, libro 890, folio 110, hoja BI-724.

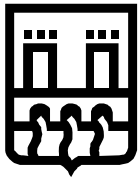
CIF: A-48026017.

Sus facultades para este acto se desprenden de su nombramiento como apoderado en la escritura otorgada el 29 de octubre de 2.008 ante el notario de Bilbao D. Fernández-Valdés Cruzat.

2.5.- D. SANTIAGO XXXXXXXX Y DÑA. AMAPRO XXXXXXXX, mayores de edad y D.N.I. XXXXXX y XXXXXX, respectivamente, representados por ANTON XXXXXXXX, y D.N.I. XXXXXXXX.

2.6.- D. TEODORO XXXXXXXX Y DÑA. LOURDES XXXXXXXX, mayores de edad y D.N.I. XXXXXX y XXXXXXXX, respectivamente, en su propio nombre y derecho, representados por PEDRO XXXXXXXX, y D.N.I. XXXXXXXX

2.7.- D. ADRIÁN XXXXXXXXXX Y DÑA. EMILIANA XXXXXXXXXX, mayores de edad y D.N.I. XXXXXXXX y XXXXXXXX, respectivamente, en su propio nombre y



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

derecho, representados por D. KEPA XXXXXXXX, mayor de edad, con D.N.I. nº XXXXXXXX,

2.8.- D. KEPA XXXXXX Y DÑA. PURIFICACIÓN XXXXXXXX, mayores de edad y D.N.I. XXXXXXXX y XXXXXXXX, representados por D. KEPA XXXXXXXX, mayor de edad, con D.N.I. nº XXXXXXXX.

2.9.- D. JOSÉ Mª XXXXXXXX Y DÑA. ANA Mª XXXXXXXX, mayores de edad y D.N.I. XXXXXXXX y XXXXXXXX, respectivamente, en su propio nombre y derecho.

2.10.- D. CARLOS XXXXXXXX Y DÑA. Mª CARMEN XXXXXXXX, mayores de edad y D.N.I. XXXXXXXX y XXXXXXXX, respectivamente, en su propio nombre y derecho.

2.11.- D. JOSÉ XXXXXXXX Y DÑA. GREGORIA XXXXXXXX, mayores de edad y D.N.I. XXXXXXXX y XXXXXXXX, respectivamente, en su propio nombre y derecho, representados por MARIA MILAGROS ARAMBURU BARAYAZARRA, y D.N.I. XXXXXXXXXX.

2.12.- D. PAULINO XXXXXXXX y D.N.I. XXXXXXXX, en su propio nombre y derecho Y HEREDEROS DE DÑA. AMALIA XXXXXXXX, representados por MANUEL XXXXXXXX y D.N.I. XXXXXXXX, mayores de edad respectivamente

Se reconocen las partes la capacidad legal necesaria para otorgar el presente CONVENIO que se comprometen a cumplir de buena fe y, en su virtud,

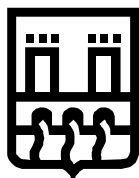
EX P O N E N :

PRIMERO.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El desarrollo de la actividad de ejecución comprende el área del P.E.O.U. 2 - San Fausto del suelo urbano residencial no consolidado.

SEGUNDO.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La ordenación pormenorizada del área viene recogida en el plan especial de ordenación urbana, aprobado definitivamente mediante acuerdo pleno municipal de 27 de diciembre de 2011.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

Su normativa urbanística se publicó en el Boletín Oficial de Bizkaia, nº 243, de 23 de diciembre de 2011.

TERCERO.- EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA: RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.

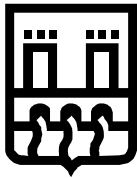
3.1.- La actuación integrada del área urbana de San Fausto en el suelo urbano residencial no consolidado, ha precisado la tramitación de un programa de actuación urbanizadora, aprobado definitivamente mediante decreto de alcaldía de fecha 12 de enero de 2015, con publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 38, de 25 de febrero de 2015.

3.2.- El régimen de ejecución fijado en el programa es el de concertación, bajo la dirección, inspección y control del Ayuntamiento de Durango.

CUARTO.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La unidad de ejecución es discontinua y abarca 46.619,65 m² de suelo, formado por 17 parcelas cuya titularidad, superficie y finca registral seguidamente se relacionan:

P.	PROPIETARIOS	SUPERFICIE	FINCA
1	ERROTA, S.A.	3.278,91 m ²	F. 1.993
2	ERROTA, S.A.	2.155,64 m ²	F. 1.730
3	PROMOC. CESILUR, S.L.	559,18 m ²	F. 1.731
4	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	171,07 m ²	---
5	D. IGNACIO, DÑA. M ^a BEGOÑA, DÑA. MERCEDES Y DÑA. PAULA	619,55 m ²	F. 1.739
6	D. IGNACIO, DÑA. M ^a BEGOÑA, DÑA. PAULA, D. JOSE M ^a , DÑA. M ^a JOSE, D. JAVIER IGNACIO M ^a , D. LUIS HORACIO Y DÑA. ELOISA M ^a MERCEDES.	568,34 m ²	F. 868

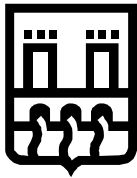


DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

7	D. IGNACIO, DÑA. M ^a BEGOÑA, DÑA. MERCEDES Y DÑA. PAULA	640,13 m2	F. 1.395
8	D. IGNACIO, DÑA. M ^a BEGOÑA, DÑA. PAULA D. JOSE M ^a , DÑA. M ^a JOSE, D. JAVIER IGNACIO M ^a , D. LUIS HORACIO Y DÑA. ELOISA M ^a MERCEDES.	55,11 m2	F. 461
9	DÑA. ANA ISABEL Y D. JUAN JOSE DÑA ANGELES	896,32 m2	F. 1.925
10	ESTUDIOS ARQUITECTÓNICOS PROMOC. NAFARROA, S.L.	289,69 m2	F. 1.927
11	ARGOLABE, S.A.	7.289,04 m2	F.21.653
12	VIVIENDAS DE VIZCAYA, SA.	18.291,20 m2	F. 1.183
13	VIVIENDAS DE VIZCAYA, SA.	3.614,96 m2	F. 19.762
14	AYUNTAMIENTO DE DURANGO	502,90 m2	---
15	CDAD. VECINOS DE LA CALLE BERNARDO GABIOLA, 6	510,35 m2	
15a	Lonja Derecha (3D): D. Santiago XXXXXX y Dña. Amparo XXXXX y D. Teodoro XXXXXXXX y Dña. Lourdes XXXXXXXX Datos Registrales: Finca 10.383, Tomo 853, Libro 138 y Folio 89. Datos de Catastro: U0069089B		
15b	Lonja Izquierda (2D): D. Adrián XXXXXX y Dña. Emilia XXXXXXXX, y D. Pedro XXXXXXXX y Dña. Purificación XXXXXXXX. Datos Registrales: Finca R. 10.385, Tomo 1.337, Libro 284 y Folio 35. Datos de Catastro: U4802321J.		
15c	Lonja izquierda-izquierda (1D): D. José María XXXXXXXX y Dña. Ana María XXXXXXX. Datos Registrales: Finca R. 13.008, Tomo 968, Libro 176 y Folio 35. Datos de Catastro: U4802320B.		
15d	Vivienda 1I: D. Carlos XXXXXXXX y Dña. María Carmen XXXXXXXX. Datos Registrales: Finca 10.451, Tomo 853, Libro 138 y Folio 181. Datos de Catastro: N4802322R.		



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

15e Vivienda 1D: D. Jose XXXXXXXXX y Dña. Gregoria XXXXXXXXX.

Datos Registrales: Finca 10.453, Tomo 853, Libro 138 y Folio 184.

Datos de Catastro: N9319972F.

16	D. PAULINO XXXXXXXX Y DÑA. AMELIA XXXXXXXX.	185,36 m2	F. 9.537
17	ARGOLABE, S.A. (75%) Y AYUNTAMIENTO DE DURANGO (25%)	6.991,88 m2	F. 1.186

Como anexo nº 1, se acompaña plano parcelario de la Unidad.

QUINTO.- EL CONVENIO COMO REQUISITO FORMAL DE LA EJECUCIÓN: FORMALIZACIÓN.

5.1.- La actuación en régimen de ejecución privada por el sistema de concertación, requiere la firma de un convenio con el Ayuntamiento con el contenido mínimo fijado en el artículo 160.2 de la Ley del Suelo.

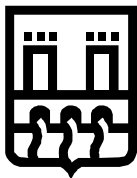
5.2.- Los comparecientes representan el 93,41% de la superficie computable con derechos urbanísticos de la actuación integrada, siendo el 46,98% correspondiente a Viviendas de Vizcaya, el 11,65% correspondiente a Errota S.A, el 1,20 % correspondiente a Cesilur S.L, el 26,89 % correspondiente a Argolabe S.A, el 1,09 % correspondiente a la Comunidad de Vecinos Bernardo Gabiola nº 6, el 0,40% correspondiente a Paulino XXXXXXXX y esposa y el 5,2% correspondiente al Ayuntamiento de Durango, lo que les legitima para su formalización.

En su virtud, las partes otorgan el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.

1.1.- El convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

1.2.- El convenio se registrará por sus determinaciones, por el programa de actuación urbanizadora y por lo dispuesto en la Ley del Suelo, disposiciones de desarrollo y normativa sectorial de la contratación pública.

SEGUNDA.- OBJETO.

El convenio tiene por finalidad regular la ejecución, por el sistema de concertación, de la actuación integrada de unidad de ejecución única de San Fausto.

TERCERA.- COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD.

Para la ejecución de la actuación de nueva urbanización, los promotores por sí o en la representación con que actúan, contraen los siguientes compromisos:

3.1.- Junta de concertación.

Se constituirá en el plazo de 4 meses desde la publicación de la aprobación de este convenio.

3.2.- Proyecto de reparcelación.

Se formulará por la Junta en el plazo de 6 meses desde su constitución.

3.3.- Proyecto de urbanización.

Se redactará en el plazo de 6 meses desde la aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

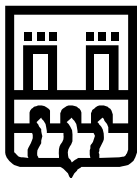
3.4.- Cesión de terrenos dotacionales.

Se producirá con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

3.5.- Adjudicación, ejecución y recepción de las obras de urbanización.

3.5.1.- Correrá a cargo de la Junta adjudicar las obras de urbanización a empresa urbanizadora cumpliendo los principios de la legislación de contratación pública en cuanto a solvencia de licitadores, publicidad y concurrencia.

3.5.2.- La Junta de Concertación asumirá la totalidad de las cargas de urbanización y la ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidos a la unidad.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

El presupuesto estimado para la licitación según el anteproyecto de urbanización asciende a 5.452.750,09 €, sin perjuicio de eventuales modificaciones en el proyecto de urbanización que al efecto apruebe el Ayuntamiento.

3.5.3.- El desarrollo de la urbanización se producirá por zonas, que deben iniciarse según los siguientes plazos a partir de la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

La zona 1 se iniciará en el plazo no superior a un año; la zona 2, se iniciará en un plazo no superior a dos años; la zona 3, junto a los aparcamientos adyacentes, no tendrá plazo definido de ejecución.

Las zonas están descritas de manera gráfica en el plano U13 de las zonas de urbanización del programa de actuación.

3.5.4.- Ejecutada la obra de cada zona, se ofrecerá al Ayuntamiento para su recepción, procediéndose de conformidad con lo recogido en el artículo 198.3 de la Ley del Suelo.

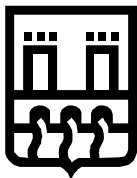
3.6.- Cesión legal de la edificabilidad urbanística.

La Junta de Concertación cederá al Ayuntamiento el 15 por 100 de la edificabilidad urbanística ponderada que se situará en las parcelas de remplazo P-4 y P-5, en la cuantía que al efecto establezca el proyecto del reparcelación.

CUARTA.- GARANTÍAS.

4.1.- Los propietarios garantizarán el 7 por 100 de la cuantía de las cargas de urbanización exigida por el artículo 160.6 de la Ley del Suelo, mediante aval/es bancario/s que deberá/n presentarse al Ayuntamiento como condición para la suscripción del presente convenio.

4.2.- Los gastos de constitución y mantenimiento del aval, al igual que los de urbanización y de proyectos, constituyen carga del conjunto de los propietarios de la unidad, y deberán ser reintegrados a quienes los anticiparon en las cuantías correspondientes.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

Si se produjera incumplimiento en el pago de la cantidad adeudada por alguno de los propietarios, la Junta podrá solicitar del Ayuntamiento el cobro de la deuda por la vía de apremio.

4.3.- La garantía se mantendrá hasta la inscripción registral de la reparcelación, momento en el que procederá su devolución automática, así como la de la prestada para la aprobación del P.A.U., al quedar las fincas de resultado afectadas al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

4.4.- Para iniciar el proceso de contratación administrativa de las obras de urbanización, la Junta deberá hacer ofrecimiento de nueva garantía equivalente.

QUINTA.- COLABORACIÓN RECÍPROCA.

Los propietarios constituidos en Junta, contribuirán a la acción urbanística del Ayuntamiento en la dirección del proceso de ejecución y transformación del área.

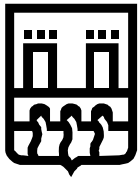
Esta colaboración se presume recíproca, y propiciará el compromiso municipal de emplear sus potestades administrativas para instar, promover, impulsar y culminar los expedientes de declaración de calidad de suelo que afecten a las parcelas del ámbito incluidas en el inventario de suelos potencialmente contaminantes

SEXTA.- CONDICIÓN RESOLUTORIA

Se establecen como causa resolutorias las del artículo 171.2 a y b de la Ley del Suelo. La concurrencia de las citadas causas autoriza a la Administración –previa audiencia de la Junta (o de los promotores si no estuviese constituida) por plazo de 20 días- para exigir su estricto cumplimiento, o bien acordar su resolución.

SEPTIMA.- TRIBUNALES.

En todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento o resolución del presente convenio, ambas partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa de Bilbao.



DURANGO

Udala • Ayuntamiento

.....
Bulego Teknikoa
Oficina Técnica

Y en prueba de conformidad y para su constancia y efecto, firman a continuación el presente convenio los promotores del sistema de concertación, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados.