

CONVENIO (TÍTULO)

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D^a IZASKUN GOMEZ CERMEÑO, mayor de edad, con D.N.I. nº y domicilio a estos efectos en Casa Consistorial, de Pasaia. Alcaldesa del Ayuntamiento de Pasaia.

DE LA OTRA: D. MIGUEL IMAZ ODRIOSOLA, mayor de edad, con D.N.I. nº y domicilio a efectos de notificación en Donostia/San Sebastián, Avenida de Tolosa nº 21, 4^a planta.

D. **ANTONIO OCHOA LARRINGAIN**, mayor de edad, con D.N.I. nº, y domicilio a efectos de notificación en Bilbao, Calle Ercilla, 24 Planta 2^a.

ACTÚAN

D^a IZASKUN GOMEZ CERMEÑO en representación del Ayuntamiento de PASAIA actuando en virtud de las facultades que le otorga la legislación vigente.

D. MIGUEL IMAZ ODRIOSOLA en representación de la mercantil MIGUEL IMAZ S.A. Sociedad Unipersonal, como persona física representante de la Administradora Única de la misma, "NEPROMAZ SOCIEDAD LIMITADA". Ejerce esta representación según resulta de Escritura autorizada ante el Notario de Hondarribia, Don Rafael Lacort Usieto de dos de diciembre de 2015, número de protocolo 909. Se adjunta como Anexo I la citada escritura.

.....Secretario del Ayuntamiento de Pasaia, para dar fe del acto.

MIGUEL IMAZ SAU, tiene su domicilio social en Donostia/San Sebastián, Avda. de Tolosa nº 21 – 4ª planta, provista de C.I.F. A-20096657 constituida por tiempo indefinido con la denominación “Construcciones Hnos. Imaz S.A.” en Escritura Pública autorizada ante el Notario que fue de esta ciudad, D. Francisco Javier Roig, de 2 de julio de 1991, inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa en el Tomo 1063 del Libro de inscripciones, Folio 216, Hoja número SS- 163, inscripción 4ª y cambió su denominación actual, en escritura autorizada en San Sebastián, el 31 de mayo de 1999, por el Notario que fue de esta ciudad D. Benito Corvo Román con número 1647 de protocolo; inscrito en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, al Tomo 1063, Folio 219, Hoja número SS-1634, Inscripción 9ª.

D. ANTONIO OCHOA LARRINGAIN, actúa en representación de HARRI PARRA S.A. (Sociedad Unipersonal) entidad constituida por tiempo indefinido, con domicilio en Bilbao, Avenida del Lehendakari Aguirre, 9 – 6º derecha, provista de C.I.F. A-95707444. Ejerce esta representación según resulta de Escritura autorizada ante el Notario de Madrid, Don Pablo de la Esperanza Rodríguez, de 21 de junio de 2016, número de protocolo 2.446. Se adjunta como Anexo II la citada escritura. Actúa como propietario actual de la parcela.

Se reconocen ambas partes mutua capacidad para obligarse a cuanto en derecho fuere menester y exponen los siguientes

ANTECEDENTES

1.º.- MIGUEL IMAZ SA Sociedad Unipersonal ha suscrito un documento privado de compraventa con la mercantil HARRI IPARRA SAU (C.I.F. A-95707444) titular de la finca registral 14232 de Pasaia, inscrita al Tomo

2417, Libro 353, Folio 33, para la compra de la citada finca, que se describe a continuación:

Descripción Registral: Parcela resultante C. Finca urbana señalada con al referencia C de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZAMATETE 02 – PARCELAS 1, 2 y 3 VELASCO, en ejecución de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Pasaia, para el A.I.U. 2.02 ZAMATETE, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 2-8-2005 (BOG 23-11-2005). La parcela resultante C tiene una superficie de dos mil dieciséis metros cuadrados y se destina a uso residencial, con un aprovechamiento total sobre rasante de ocho mil cuatrocientos ochenta y cinco m²/t, de los que mil quinientos treinta y seis m²/t son de uso comercial en planta baja y seis mil novecientos cuarenta y nueve m²/t de uso propiamente residencial, con un máximo de setenta y una viviendas, de las que treinta y dos son viviendas Libres y treinta y nueve viviendas de Régimen de Protección Oficial. El perfil es de dos plantas de sótano, planta baja y siete plantas altas en parte de la parcela; seis plantas altas y cinco plantas altas en el resto de parcela. Las plantas de sótano pueden ocupar la totalidad de la parcela. Linderos: Norte, límite de la Unidad de Ejecución; Sur, parcela B; Este, con la parcela B; y Oeste, parcela F y límite de la Unidad de Ejecución (*).

Título: El título de la vendedora es el de adjudicación judicial de fecha 19-7-2017, inscrito el 12-9-2017.

Se acompaña copia del Título como Anexo III

Inscripción: El inmueble consta inscrito en el Registro de la Propiedad nº 5 de Donostia/San Sebastián al Tomo 2417, Libro 353, Folio 33, Finca Registral nº 14232 de Pasaia.

(*) **NOTA:** La citada descripción resulta de la inscripción registral según Proyecto de Reparcelación aprobado en su día. Bajo rasante el perfil máximo establecido en la ordenación permite un tercer sótano que el promotor va a recoger en su Proyecto.

Se adjunta como Anexo IV el citado documento privado de compraventa.

2.º.- La citada finca resulta ser la parcela resultante C del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución ZAMATETE 02 – PARCELAS 1, 2 y 3 VELASCO aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29-7-2008 (BOG 23-4-2009), cuyo Texto Refundido fue aprobado el 26-1-2009.

El citado Proyecto de Reparcelación formaliza la equidistribución de la Unidad de Ejecución en desarrollo de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada contenidas en la Modificación de las NN.SS. de PASAIA para el AIU ZAMATETE y Otros aprobada por la Diputación Foral con fecha 28-2-2005 (BOG 23-11-2005), por tanto con anterioridad a la promulgación de la Ley del Suelo de la Comunidad del País Vasco, Ley 2/2006 de 30 de junio.

La citada ordenación y el Proyecto de Reparcelación recogía tres parcelas resultantes, A, B y C, de las que se han ejecutado las A y B y falta por tanto tan solo la parcela C.

La parcela A fue edificada por la promotora SALINAS BERRI S.L. en base a licencia otorgada en fecha 23-2-2009 (referencia 20080123) y rehabilitada con fecha 21-4-2010. La parcela B destinada a dominio público con aparcamiento bajo rasante ha sido también edificada y transmitida al Ayuntamiento de Pasaia.

3.º.- Las condiciones de ejecución y gestión de la Unidad de Ejecución tienen sus antecedentes directos en el primitivo Convenio suscrito entre

Ayuntamiento de Pasaia y familia Velasco el 11-6-2003, modificado en 2006, 2009 y 2013. En el primitivo Convenio suscrito por la familia Velasco se subrogó, por compra de las fincas de la familia Velasco, la mercantil Salinas Berri S.L. que fue quien acometió la ejecución de la UE.

En fecha 17-3-2014 el Ayuntamiento por resolución de Alcaldía acordó declarar el incumplimiento por parte de Salinas Berri S.L. de las obligaciones relativas a la materialización de las cargas de urbanización y de las restantes obligaciones urbanísticas, acordando igualmente la ejecución subsidiaria de las obligaciones pendientes estimadas provisionalmente en 826.920,50 €, procediendo a la incautación de la garantía de 800.000 € (aval 2003-2005).

De este importe, tras la ejecución por parte del Ayuntamiento de una serie de actuaciones durante los años 2014, 2015, 2016 y 2017, queda un remanente de 367.822,77 € para hacer frente a las cargas y gravámenes pendientes.

- 4.º.- Con fecha 31-5-2016 el Ayuntamiento aprobó el PEOU del Área 2.02.3 ZAMATETE (BOG 8-8-2016) cuyos efectos se extienden también al ámbito 2.02.2 en el sentido de que impone una servidumbre de uso público en relación a las edificaciones de los n^{os} 1, 2, 3 y 4 de Plaza Marqués de Seoane y se prevé la ejecución del revestimiento del muro de contención al fondo de la Plaza Nabarra Boua así como la finalización del último tramo de dicho muro, todo ello mediante la redacción de un Proyecto de Obras públicas ordinarias a promover por el Ayuntamiento de Pasaia. Para ello se define una Actuación Aislada (AA 2.02.2) en la que se actúa por expropiación para la imposición de la servidumbre y ejecución de las obras.

Estas obras de revestimiento en el muro de contención, que incluye la terminación de una pequeña parte del mismo en su extremo Este, se

deben ejecutar de forma complementaria a la ejecución de la edificación prevista en la parcela C.

Más concretamente el art. 8.2 de las Normas Urbanísticas del PEOU aprobado en 2016 regula que las obras de construcción del muro de contención en la parte aún no ejecutada serán proyectadas y ejecutadas complementariamente a la proyección y ejecución de la edificación de la parcela C. La proyección de esa parte del muro se adecuará a los criterios de tratamiento recogidos en el Proyecto de Obras Pública Ordinarias a formular.

Por tanto, las cargas pendientes a la fecha, con inclusión de las obras de finalización del muro y su revestimiento, son las siguientes:

a. Proyecto Expropiación AA 2.02.3:.....	12.000,00 €
b. Abono justiprecio servidumbres:	6.000,00 €
c. Obras urbanización pendientes Zamatete AA 2.02.3	
Obras (ejecución por contrata):.....	343.379,52 €
d. Demolición Pabellón.....	10.000,00 €
e. Proyecto Obras Públicas ordinarias (ejecución por contrata):	40.000,00 €
	€
TOTAL.....	411.379,52 €

Dichas cantidades se establecen con carácter provisional y estimativo, debiendo estarse a los importes definitivos que deriven de las liquidaciones definitivas que se realicen una vez materializadas y ejecutadas todas las cargas de urbanización y obligaciones urbanísticas, y a los que en su caso deriven de la aprobación de los proyectos técnicos correspondientes. Todo ello sin perjuicio del deber de satisfacer cualesquiera cargas y obligaciones urbanísticas que deriven directamente de la legislación aplicable.

5.º.- Es interés del Ayuntamiento que se finalicen las obras de urbanización y demás obligaciones pendientes en la UE "Zamatete 02, Parcelas 1, 2 y 3" imputables al primitivo promotor Salinas Berri S.L. y asociadas a la parcela pendiente de ejecución a fecha de hoy. Además, se da la circunstancia de que las obras pendientes de ejecución, tanto las derivadas de la ordenación de la UE 2.02.3 como las resultantes del PEOU del Área Urbana 2.02.3 aprobado en 2016 deben ser ejecutadas de forma asociada a la construcción de la parcela C, de modo que finalicen con anterioridad a la terminación de la edificación en la citada parcela C.

De otro lado a la propiedad de la citada parcela C, dado el sistema de gestión privada establecido en su día, le corresponde la gestión y ejecución de las obras de urbanización pendientes en la Unidad de Ejecución 2.02.3 (las incumplidas por Salinas Berri S.L. y las asociadas a la propia parcela C), para lo cual el Ayuntamiento debe colaborar aplicando con carácter finalista los fondos que provienen del aval incautado, que representa hoy 367.822,77 €, para destinarlos a la obligación garantizada.

Dado que las obras pendientes las debe ejecutar la promotora de la parcela C, la cual va a resultar la mercantil MIGUEL IMAZ S.A. Sociedad Unipersonal en virtud del contrato privado ya suscrito, se deben establecer los trámites y documentos administrativos necesarios para que la ejecución de las obras puedan acometerse previa su adjudicación con sujeción a los criterios de publicidad y concurrencia de la Ley de Contratos del Sector Público y consecuentemente pueda otorgarse la licencia de edificación para su ejecución simultánea con las obras de urbanización.

Dado que la ordenación pormenorizada de la UE 2.02.2 VELASCO es anterior a la Ley 2/2006 de 30 de junio, de acuerdo con la Disposición

Transitoria Tercera-2, no era preceptiva la formulación del correspondiente PAU regulado en el art. 152 y siguientes por lo que no llegó a tramitarse tal documento como condición de la licencia.

Esta circunstancia sigue siendo aplicable también en este momento, por lo que no hay razones formales o de fondo, dado el escaso alcance de las obras de urbanización pendientes, que obliguen a aconsejar a formular un PAU, con un anteproyecto de urbanización, etapas, etc. cuando ya se han ejecutado las obras de Urbanización de la 1ª Fase, y que tan solo resta ejecutar la Fase 2ª.

El Ayuntamiento llegó a encargar el Proyecto de Urbanización de esta Fase 2 (asociada a la parcela C) que fue redactado por LM 2000, si bien no ha sido tramitado. Por tanto, el promotor de la parcela C deberá encargar la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización. Una vez esté redactado se procederá a la preceptiva tramitación sometiéndolo a información pública y aprobación municipal.

Igualmente el promotor de la parcela C deberá encargar la redacción del Proyecto de Obras Públicas Ordinarias recogiendo las obras referidas a la Actuación Aislada AA 2.02.2 que afectan a las edificaciones nºs 1, 2, 3 y 4 de Plaza Marqués de Seoane y al muro de contención al fondo de Plaza Nabarra Boua, que hay que revestir y completar en su extremo Este, definiendo las condiciones de su tratamiento para que se tengan en cuenta en el Proyecto de Edificación, que tiene que recoger el detalle constructivo del muro de contención.

Por último, también debe el promotor encargar y formular el Proyecto para lo que falta del derribo del pabellón industrial.

Paralelamente el Ayuntamiento debe tramitar la expropiación forzosa referida a la "AA 2.02.2" para la imposición de la servidumbre necesaria en base a la cobertura que otorga el PEOU del ámbito 2.02.3 aprobado el año 2016.

En consecuencia tiene por objeto el presente Convenio articular las medidas que debe adoptar tanto la Administración Actuante como el Promotor de la parcela C en orden a conseguir la finalización de las obras de urbanización pendientes en la UE 2.02.2 VELASCO incumplidas por el anterior promotor y asociadas a la parcela C, haciendo frente a otras cargas pendientes, así como las obras establecidas en el PEOU del ámbito 2.02.3 aprobado el año 2016, obras que serán costeadas por el Promotor de la parcela C, contando para ello, hasta donde alcance, con la aportación del remanente económico que obra en poder del Ayuntamiento como resultado de la incautación de la garantía prestada por Salinas Berri S.L.

En el caso presente la ejecución de la urbanización pendiente está íntimamente vinculada a la realización de la edificación en la parcela C, por lo que se autorizará la simultaneidad de la ejecución de las obras de urbanización y edificación con las condiciones recogidas en el presente Convenio.

En cuanto a las obras de mantenimiento de la urbanización de los espacios privados con servidumbre de uso público, el Ayuntamiento tiene especial interés en que se exprese su regulación de acuerdo con lo previsto en el art. 168 de las OOGG de las NNSS.

Asimismo, quiere hacer constar y para conocimiento de los futuros compradores, las cuestiones relativas a la servidumbre de paso a través de la parcela "B" pública, el acceso a las plantas de garajes inferiores, así como la repercusión de los gastos de mantenimiento y limpieza del espacio común en el conjunto de los usuarios.

Además de lo anterior , también se incluyen en el convenio y para su posterior inclusión en la declaración de obra nueva , los responsables del mantenimiento conservación y reparación de los muros y sus recubrimientos en los frentes de parcela , fachada trasera -Oeste, que

corresponden a cada parcela , y los gastos de mantenimiento, limpieza y conservación de los muros inferiores en semisótano, incluido el coste reparación y mantenimiento de las bombas que recogen las aguas situadas en el sótano -3.

Por último, el Ayuntamiento ha mostrado interés en establecer los criterios de adjudicación de las viviendas de VPO.

En consecuencia y habiendo llegado las partes a un acuerdo lo instrumentalizan en el presente Convenio Urbanístico de ejecución y gestión, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - MIGUEL IMAZ S.A. Sociedad Unipersonal en su condición de promotor de la parcela C de la Unidad de Ejecución “ZAMATETE 02, Parcelas 1, 2 y 3 VELASCO” del ámbito 2.02.2, se comprometen, con la finalidad de ejecutar las obras de urbanización pendientes o asociadas a la citada Unidad de Ejecución a que hace mención los Antecedentes, a:

- A. Encargar el Proyecto de Obras Públicas Ordinarias referidas a la Actuación Aislada AA 2.02.2 (revestimiento del muro de contención y condiciones de finalización del mismo en su extremo Este) así como su Dirección Técnica.
- B. Encargar el Proyecto de Demolición de las edificaciones existentes en la parcela C de la UE 2.02.2 VELASCO, incluida su Dirección Técnica.
- C. Encargar la redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de la Fase 2, así como su Dirección Técnica.
- D. Ejecutar las obras de urbanización pendientes en la UE 2.02.3 correspondientes a la Fase 1 (año 2014) incluida su Dirección Técnica.

- E. Adjudicar y costear los proyectos y obras reseñados en los epígrafes A, B, C y D con un presupuesto estimado no inferior a 434.377,00€, como estimación provisional, pendiente de la redacción de los documentos Técnicos. La adjudicación de las obras reseñadas cuando así sea exigible (obras correspondientes a epígrafes A, C y D) se efectuará cumplimentando los principios de publicidad y concurrencia exigidos por la Ley de Contratos del Sector Públicos.

- F. Costear la redacción y tramitación del Proyecto de Expropiación para la imposición de servidumbre en la AA 2.02.0 (12.000 €).

- G. Abonar el justiprecio de las servidumbres por un importe inicialmente estimado en 6.000 €, estando a lo que resulte finalmente.

SEGUNDA. - El Proyecto de Obras Públicas Ordinarias de la Actuación Aislada (AA 2.02.3) y el Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización de la Fase 2 se redactarán en el plazo máximo de 2 meses desde la firma del presente Convenio.

El Ayuntamiento procederá a aprobar el Proyecto de Obras Públicas Ordinarias con las correcciones oportunas en el plazo de 2 meses desde la presentación, siempre que el mismo cumpla la legislación y planeamiento en vigor.

El Proyecto de Urbanización de la Fase 2 será tramitado por el Ayuntamiento tan pronto sea entregado al Ayuntamiento, imponiendo las correcciones a que haya lugar. El Ayuntamiento se compromete a tramitar el Proyecto de Urbanización con la mayor urgencia y agilidad.

El Proyecto de Edificación de la parcela C y el Proyecto de Demolición de las edificaciones de la parcela C se presentarán en el plazo máximo de 2 meses desde la firma del Convenio.

TERCERA. - Una vez aprobado el Proyecto de Obras Públicas Ordinarias y el Proyecto de Urbanización de la Fase 2, el Ayuntamiento deberá autoriza el derribo del Pabellón existente y otorgar la licencia, con las correcciones que en su caso resulten, en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación del Proyecto de Edificación, siempre que el mismo cumpla la legislación y planeamiento en vigor.

CUARTA. - El Promotor procederá a iniciar la adjudicación de las obras a que hacen referencia los epígrafes A, B, C y D de la Estipulación PRIMERA en el plazo máximo de 3 meses desde la concesión de la licencia de edificación, para lo cual el Ayuntamiento debe haber finalizado la tramitación del expediente expropiatorio para la imposición de la servidumbre.

Igualmente, en el plazo de 3 meses desde la concesión de la licencia deberá abonar al Ayuntamiento los honorarios por el Proyecto de Expropiación (E) y abonar el justiprecio de las servidumbres (F).

Las obras de urbanización deberán estar finalizadas de forma previa a la concesión de la licencia de 1ª utilización del edificio a construir en la parcela C.

QUINTA.- Toda vez que se van a ejecutar de forma simultánea las obras de urbanización y edificación el Promotor asume el compromiso a que hace referencia el art. 41.1.c) del Reglamento de Gestión Urbanística, por el que se obliga a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, así como a establecer tal compromiso en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto en la totalidad, o parte, del solar o la edificación. Asimismo, el promotor prestará fianza antes de que se otorgue la correspondiente licencia de edificación, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda. De acuerdo a las cantidades estimadas en el antecedente tercero, la cantidad a avalar asciende a 43.556,75€.

SEXTA. - El Ayuntamiento destinará los 367.822,77 € de remanente como consecuencia de la incautación de la garantía por incumplimiento de Salinas Berri S.L. a costear hasta donde alcance las obras reseñadas en los epígrafes A, B, C y D. A tal fin de las certificaciones mensuales que se presentarán por la promotora emitidas por la contrata, el Ayuntamiento aportará al Promotor el 90% de su importe hasta completar el 90% del remanente. El 10% restante se abonará por el Ayuntamiento a la recepción de las obras, una vez se haya expedido el certificado de fin de obra de las mismas.

El mayor coste respecto a la aportación que debe efectuar el Ayuntamiento por el remanente de que dispone será asumido por el Promotor.

SEPTIMA. - La escritura pública de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal de la edificación a desarrollar en la parcela C deberá recoger la servidumbre en su favor, cuota de participación y relación de elementos e instalaciones en que dicha edificación va a participar en concepto de conservación, reparación, limpieza y mantenimiento como consecuencia de la utilización del acceso rodado a través de las rampas y calles de rodadura dispuestas en la parcela B (Aparcamiento Público).

Las subcomunidades de garajes que se constituyan tanto en la parcela A como en la parcela C deberán solicitar la concesión y/o licencia de uso privativo y/o aprovechamiento especial de la parcela B calificada de bien de dominio y uso público.

Hasta la puesta en funcionamiento de los garajes de la parcela C el Ayuntamiento asumirá el 49,24% (194 plazas) y la subcomunidad de garajes de la parcela A el 50,76% (200 plazas) de dichos gastos de reparación, mantenimiento y renovación de las instalaciones de la parcela B.

A la entrada en funcionamiento de los garajes de la parcela "C" se realizará un estudio económico proporcional al número de vehículos de cada parcela asignándose los gastos de manera proporcional al número de usuarios. Las

superficies con un uso de trastero vinculado a una plaza de garaje supondrán un incremento proporcional al número de vehículos total.

Los gastos comprendidos son todos los derivados de la limpieza, mantenimiento y reparación de la parcela "B", pública en todas sus plantas excepción hecha de los gastos y consumos derivados del ascensor que en sus plantas inferiores es de uso exclusivo de los usuarios de las plazas públicas.

La liquidación de dichos gastos tendrá la consideración de tasa o canon por uso privativo o aprovechamiento especial de los bienes de dominio público local, se efectuará anualmente por importe correspondiente a los gastos reales que se generen durante el año inmediatamente anterior.

OCTAVA. - Muro de contención:

En el lindero Oeste existe un muro de contención de la ladera que afecta y sirve a las parcelas A, B y C del Proyecto de Reparcelación en cuanto elemento estructural de los edificios construidos o que se construirán en las mismas.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación del muro y de las instalaciones de bombeo para la evacuación de agua ubicadas en el sótano -3 de la parcela B, serán asumidos entre las tres parcelas en proporción al valor de mercado de lo construido en cada una de ellas. De esta forma, hasta la primera utilización del edificio previsto en la parcela C, la parcela A asumirá el 94,80% y la parcela B el 5,20%. Una vez obtenida la primera utilización del edificio a construir en la parcela C, dichos gastos de mantenimiento se distribuirán de la siguiente forma: parcela A 69,42%, parcela B 3,81% y la parcela C 26,77%.

Por el contrario, en lo que respecta a los de mantenimiento, conservación y reparación del material de cubrición del muro de contención y del remate/cierre parcial superior del muro que cubrirá parcialmente la calle de servicio de acceso a locales bajo la plataforma de Marqués de Seoane, cada parcela se hará cargo de la parte de dichos elementos que se ubique dentro de sus

límites, a nivel de calle (cota 0), identificados en el proyecto de reparcelación. De esta forma, el mantenimiento, conservación y reparación de dichos elementos ubicados en el frente de la plaza pública, hasta los límites de la misma a norte y sur, serán asumidos por el Ayuntamiento de Pasaia.

NOVENA. - Igualmente la citada escritura deberá recoger el criterio de participación de la Comunidad en los gastos de mantenimiento y conservación de la superficie (soportales) afectada por servidumbre de uso público en superficie con aparcamiento privado bajo rasante.

De acuerdo con lo previsto en el art. 168 de las OOGG de las Normas Subsidiarias de Pasaia el mantenimiento de los espacios privados corresponde a los particulares.

Será por cuenta del Ayuntamiento la limpieza de esos espacios, y el alumbrado, tanto de los consumos como la reposición y mantenimiento de las luminarias, de la misma manera que en los espacios públicos, de la forma prevista en dicho artículo.

Serán por cuenta de los particulares las roturas de materiales de cobertura, aplacados, pilares etc., como un elemento más de fachada. La propiedad será responsable de la ejecución y mantenimiento del forjado, impermeabilización y mortero de recocado y el Ayuntamiento será responsable exclusivamente del mantenimiento del revestimiento superficial.

En caso de sustitución total del pavimento se atenderá a lo dispuesto en el citado art. 168.

DECIMA.- Por el presente Convenio se establece un acuerdo entre Ayuntamiento y Promoción para regular el procedimiento de selección de los beneficiarios de las viviendas de VPO a desarrollar en la parcela C, en orden a que el Ayuntamiento pueda establecer los requisitos para acceder a las mismas, como complemento a los establecidos por la normativa autonómica, pero siempre con la condición de que la lista de los seleccionados debe ser

facilitada por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 3 meses desde la obtención de la calificación provisional de las VPO, al objeto de poder formalizar los contratos al inicio de la promoción y acreditar su existencia a las entidades financieras para disponer de crédito promotor.

A tal fin el Ayuntamiento elaborará y aprobará las correspondientes bases para la selección de los destinatarios y para la adjudicación de las Viviendas de Protección Oficial a desarrollar en la parcela C, a los efectos de establecer y determinar libremente entre otros los requisitos necesarios de empadronamiento o vinculación con Pasaia y cupos de viviendas destinadas a colectivos determinados. Asimismo, el Ayuntamiento tramitará el correspondiente procedimiento de adjudicación.

El Ayuntamiento podrá realizar lo establecido en el párrafo anterior directamente o en su caso encomendarlo o encargarlo a cualquier otra entidad de naturaleza pública o privada.

En el caso de que no se adjudicarán la totalidad de las viviendas en el seno del citado procedimiento, el resto de las viviendas se adjudicarán por el promotor de conformidad con la normativa sobre viviendas de protección oficial.

Sin perjuicio de lo anterior, el promotor deberá cumplir la normativa sobre régimen jurídico y adjudicación de viviendas de protección oficial, entre otros los trámites de calificación de las viviendas y visado de los correspondientes contratos

UNDÉCIMA. - Las obligaciones del presente Convenio serán asumidas por MIGUEL IMAZ S.A.U en su condición de promotor, y futuro adquirente, pero en todo caso dichos compromisos son asumidos también por HARRI IPARRA S.A.U., que resulta ser la actual propietaria de la parcela, por lo que los compromisos recogidos en el presente Convenio se vinculan con la titularidad registral de la Parcela referenciada "Parcela C", quedando los posibles adquirentes de esta parcela subrogados en las obligaciones del presente

Convenio. Este convenio vinculará a Harri Iparra S.A.U. hasta que se produzca la transmisión de la finca a Miguel Imaz S.A.

DUODÉCIMA.- El presente convenio tendrá una duración de cuatro años. En cualquier momento antes de la finalización del plazo señalado, se podrá acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Sin perjuicio de lo anterior, el convenio se extinguirá con anterioridad a los plazos establecidos en el párrafo anterior, cuando se produzca su cumplimiento íntegro.

DECIMOTERCERA. - El ayuntamiento conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público.

DECIMOCUARTA. - El presente convenio tendrá a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. Las cuestiones que se susciten en relación con el convenio, su contenido y efectos se someterán al orden jurisdiccional contencioso-administrativo. En todo lo no previsto en este convenio se estará a lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como en general a cualquier otra normativa que resulte de aplicación.

DECIMOQUINTA. - El presente convenio se extinguirá por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.

Son causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga de este.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.
- d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

Y en prueba de conformidad, las partes intervinientes según actúan, suscriben el presente convenio por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha de su encabezamiento.