

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ORMAIZTEGIKO UDALA

*Iragarkia*

Kontuan izanda Ormaiztegi Udalbatzak 2019ko uztailaren 24an egindako ohiz kanpoko bilkuran hasierako onespena eman ziola «Irai-Errota» S-19 Sektorea garatzeko Hirigintza Hitzarmenari, Ormaiztegi Udalaren eta Sprilur, SAren artean izenpetuko dena, Ituntze Batzarraren Estatutuak barne hartuta.

Ikusirik aipatutako dokumentua hoge (20) egunez jendarean jarri zela, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen denetik kontatzen hasita, eta alegaziorik ez zela izan.

Udalbatzak, 2019ko urriaren 14eko Osoko Bilkuran, behin betiko onartu du «Irai-Errota» S-19 Sektorea garatzeko Hirigintza Hitzarmena, Ituntze Batzarraren Estatutuekin batera, bai eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN Akordioa argitaratzea.

«Ormaiztegin, 2019ko .....ren .....(e)an.

BILDURIK

Alde batetik:

Jon Enrique Galarza jn., Ormaiztegi Udaleko alkate-udalburua.

Eta beste aldetik:

Ormaiztegi Irai Errota S-19 Sektoreko eremuaren barruan dauden lursailen jabeak, ondoren zehazten direnak:

Txaber Ouro Arruza jn., adinez nagusia eta \*\*\*2686\*\* zenbakidun Nortasun Agiri Nazionala duena, «Sprilur, SA»ren izenean eta haren ordezkari gisa jardunez. Egoitza: Urkixo Zumarkalea, 36-3. Bizkaia Plaza eraikina. 48011 Bilbao (Bizkaia).

ESKU HARTZEN DUTE

Jon Enrique Galarza jaunak, Ormaiztegi Udalaren izenean eta hura ordezkatzuz, haren alkate-udalburu den aldetik, Udalbatzak 2019ko uztailaren 24an hartutako erabakiaren bidez hitzarmen hau izenpetzeko berariazko ahalmena duenak.

Txaber Ouro Arruza jaunak, «Sprilur, SA» sozietatearen izenean eta hura ordezkatzuz (egoitza Bilboko Urkixo Zumardiaren 36-3 helbidean eta A-01-024090 IFK duena, 1983ko martxoaren 2an Gasteizko notario ohi Fernando Cano Jiménez jaunak eskuetsitako eskrituraren bidez eratu Landabaso Hirigintzarako A.B. izenarekin, eta Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkarte, S.A. (Progesinsa) izenarekin ordeztua izan zena Gasteizko notario ohi Bartolomé Martín Vázquez jaunak 1987ko azaroaren 5ean eskuetsitako eskrituraren bidez). 1992ko azaroaren 30ean, Gasteizko notario Alfredo Pérez Ávila jaunaren aurrean, bere Estatutuak Sozietate Anonimoen Legearen Testu Bateratu berrira egokitu zituen. Gaur egun duen izena hartu zuen José Ignacio Uranga Otaegui jaunak, Bilboko notarioak, 1995eko apirilaren 12an eskuetsitako eskrituraren bidez. Estatutuak berriro aldatu ziren, eta osorik idatzi, 1996ko urtarrilaren 18an, José Ignacio Uranga Otaegui notario jaunaren aurrean

AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI

*Anuncio*

Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de julio de 2019, el Convenio Urbanístico para el desarrollo del Sector S-19 «Irai-Errota», a suscribir entre el Ayuntamiento de Ormaiztegi y Sprilur, SA, junto con los Estatutos de su Junta de Concertación.

Sometidos dichos documentos al trámite de información pública durante el plazo de veinte (20) días a partir de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa, sin que se presentaran alegaciones.

La Corporación Municipal, reunida en sesión plenaria de 14 de octubre de 2019, ha acordado aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico para el desarrollo del Sector S-19 «Irai-Errota», junto con los Estatutos de su Junta de Concertación, y publicar dicho Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

«En Ormaiztegi, a ..... de ..... de 2019.

REUNIDOS

De una parte:

D. Jon Enrique Galarza, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ormaiztegi.

De otra parte:

Los propietarios de terrenos incluidos dentro del ámbito del Sector S-19 Irai Errota de Ormaiztegi que seguidamente se mencionan:

D. Txaber Ouro Arruza, mayor de edad, y provisto de Documento Nacional de Identidad número n.º \*\*\*2686\*\*, actuando en nombre y representación de «Sprilur, SA», con domicilio en Alameda de Urquijo, 36-3.º Edificio Plaza Bizkaia. 48011 Bilbao (Bizkaia).

INTERVIENEN

D. Jon Enrique Galarza, en nombre y representación del Ayuntamiento de Ormaiztegi, como Alcalde-Presidente del mismo, facultado expresamente para la suscripción del presente convenio mediante acuerdo plenario de 24 de julio de 2019.

D. Txaber Ouro Arruza, en nombre y representación de la sociedad «Sprilur, SA», domiciliada en Bilbao, calle Alameda de Urquijo, 36-3.º y con CIF A-01-024090, constituida en escritura autorizada el día 2 de marzo de 1983 por el que fue notario de Vitoria D. Fernando Cano Jiménez, con la denominación de Landabaso Hirigintzarako A.B., que la cambió por la de Industri Lurraren Sustapen eta Gestiorako Elkarte, S.A. (Progesinsa) en escritura autorizada el 5 de noviembre de 1987 por el que fue notario de Vitoria D. Bartolomé Martín Vázquez. El día 30 de noviembre de 1992, ante el Notario de Vitoria D. Alfredo Pérez Ávila adaptó sus Estatutos al nuevo Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Adoptó su actual denominación mediante escritura autorizada por el Notario de Bilbao D. José Ignacio Uranga Otaegui de fecha 12 de abril de 1995. Sus Estatutos fueron nuevamente modificados, quedando redactados por entero, mediante escritura otorgada igualmente ante D.

ere eskuetsitako eskrituraren bidez. Bizkaiko Merkataritza Erregistroan inskribatu zen BI-4026-A orrian, BI-733 liburukian.

Aipatutako Sozietatearen zuzendari gisa esku hartu zuen, 2017ko apirilaren 12an Bilboko notario Manuel López Pardiñas jaunaren aurrean 1.035 zenbakidun protokoloarekin egiletsitako eskriturari jarraikiz, indarrean dagoena eta eraginkorra dena.

Lehen adierazitako ordezkari duela frogatzen duen eskritura erantsi da, 1 zk. eranskin gisa.

Bi alderdiek elkarri aitortzen diote behar adinako gaitasuna dutela hitzarmen hau egiteko, eta, hartara, honako hau

#### ADIERAZTEN DUTE

*Lehenengoa. Abiapuntuko egoera. Lurzoruaren jabea.*

«Sprilur, SA», Ormaiztegi Irai Errota S-19 Sektorearen barruan dauden lursailen jabe nagusia den aldetik, % 50etik gorako partaidetza ondaregarria izanik, aipatutako Sektorearen hirigintza-kudeaketa izapidetzen eta bultzatzen ari da. Plan Partzialaren aldaketa izapidetu eta behin betiko onetsi zen 2017ko azaroaren 9ko Foru Aginduaren bidez, eta haren araudia 2018ko martxoaren 1eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN -43 zenbakiduna- argitaratu zen.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.2 artikulua xedatutakoari jarraikiz, ituntze-sisteman azaleraren % 50etik gora duten lurzoru-jabeek Hitzarmen arautzaile bat aurkeztu beharko diote Udalari, non hirigintza-kudeaketari dagokionez bete beharreko baldintzak ezarriko baitizkiote elkarri.

Sinaitzaileak 71.690 m<sup>2</sup>-ko lurzoruaren jabeak dira, ondoren definituko den eremuaren ehuneko pribatiboaren % 93,04 hartzen duenak, 2 zk. Eranskinean datorren finken zerrendaren planoaren arabera.

*Bigarrena. Kudeatzen den araua.*

Hitzarmen honen helburua da Ormaiztegi Irai Errota S-19 Sektorea kudeatzea dokumentu hauetan jasotakoarekin bat etorriz: Ormaiztegi Hiri-antolamenduko Plan Orokorra (2011/04/19ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 75 zk.), S-19 Sektoreko Plan Partziala (2017/11/20ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 221 zk.) eta hirigintza-eremu bereko Hirigintzako Jarduketa Programa (2019/03/07ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 46 zk.).

2017ko azaroaren 9ko Foru Aginduaren bidez, Plan Partziala behin betiko onestea erabaki zen, eta onespenez hori Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALAREN 221 zenbakian argitaratu zen 2017ko azaroaren 20an. Agindu horren azalpen-zatian zuzenketa batzuk ezarri ziren, Plan Partziala argitaratu eta indarrean sartzearen ondoretarako. 2018ko martxoaren 1ean, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALAREN 43. zenbakian argitaratu zen plan horren araudia.

Halaber, Ormaiztegi Udalak hasierako onespenez eman zion Hirigintzako Jarduketa Programari (HJP), 2018ko martxoaren 14an hartutako Erabakiaren bitartez. Erabaki horretan zehazten da Ormaiztegi «Irai Errota» S-19 Sektorearen garapena egikaritzeko araubidea ekimen pribatuko izango dela eta eremua garatzeko ezarritako jarduketa-sistema ituntze bidezkoa izango dela; dokumentua 2018ko apirilaren 13ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen jendaurrean ikusgai jartzeko izapidea betetzeko.

Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP) behin betiko onetsi zen Alkatetzak 2019ko otsailaren 27an emandako Ebazpenaren bitartez, aurkeztutako alegazioak ebatzi ondoren eta kontuan izanik «Promotora Loinaz, SL» jarduketa-eremuan dagoen partzelaren jabea dela, lehen Manuel Iturrioz eta María Teresa Iraola Otaegui jaun-andreen izenean agertzen zena, hain zuzen, haiek zuten eskubideari dagokionez haien oinordeko baita.

José Ignacio Uranga Otaegui de fecha 18 de enero de 1996. Inscrita en la hoja BI-4026-A, tomo BI-733 del Registro Mercantil de Vizcaya.

Interviene como Director de la indicada Sociedad, de acuerdo con la escritura otorgada ante el Notario de Bilbao D. Manuel López Pardiñas, de fecha 12 de abril de 2017 y número 1.035 de protocolo, que manifiesta vigente y eficaz.

Adjunto se acompañan como anexo n.º 1, la escritura que acredita la representación antes señalada.

Reconociéndose, las partes según intervienen, mutua y recíproca capacidad para el otorgamiento del presente convenio, a tal fin,

#### EXPONEN

*Primero. Situación de partida. Propietario del suelo.*

«Sprilur, SA», como propietario mayoritario de los terrenos incluidos en el Sector S-19 Irai Errota de Ormaiztegi, con un porcentaje de participación patrimonializable de más del 50 %, está llevando a cabo la tramitación e impulso de la gestión urbanística del mencionado Sector, habiendo sido tramitada y aprobada definitivamente la modificación de Plan Parcial mediante Orden Foral de 9 de noviembre de 2017, publicada su normativa en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 43 de 1 de marzo de 2018.

Según dispone el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en el sistema de concertación los propietarios de suelo que representen más del 50 % de la superficie deberán presentar ante el Ayuntamiento, un Convenio regulador en el que se concierten en forma recíprocamente obligatoria los términos de la gestión urbanística.

Los firmantes son propietarios de 71.690 m<sup>2</sup> de suelo, que representa el 93,04 % del porcentaje privativo del ámbito que después se define, conforme al plano de relación de fincas que se acompaña como anexo n.º 2.

*Segundo. Norma que se gestiona.*

Este Convenio tiene por objeto la gestión del Sector S-19 Irai Errota de Ormaiztegi, de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 75, de 19/04/2011), en el Plan Parcial del Sector S-19 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 221, de 20/11/2017) y en el Programa de Actuación Urbanizadora del mismo ámbito urbanístico (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 46, de 07/03/2019).

Mediante Orden Foral de 9 de noviembre de 2017 ha sido acordada la aprobación definitiva del Plan Parcial publicándose dicha aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 221 de 20 de noviembre de 2017, estableciendo en la parte expositiva una serie de correcciones, a efectos de la publicación y entrada en vigor del Plan Parcial cuya normativa ha sido publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 43 de 1 de marzo de 2018.

Asimismo, el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi, mediante Acuerdo adoptado con fecha 14 de marzo de 2018, por el que se determina que el régimen de ejecución para el desarrollo del Sector S-19 «Irai Errota» de Ormaiztegi es de iniciativa privada y el sistema de actuación establecido para el desarrollo del ámbito es el de concertación, publicándose el trámite de exposición pública del documento en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 13 de abril de 2018.

La aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) ha sido acordada mediante Resolución de la Alcaldía de 27 de febrero de 2019, una vez resueltas las alegaciones presentadas y teniendo en cuenta a la «Promotora Loinaz, SL» como propietaria de la parcela incluida en el ámbito de actuación, que figuraba anteriormente a nombre de don Manuel Iturrioz y de doña María Teresa Iraola Otaegui, a los que sucede en su derecho.

Halaber, HJPren behin betiko onespén horretan adierazten da lagapenaren % 15aren gauzatzeari dagokionez Ormaiztegi Udalak hasiera batean zituen eskubideak mantentzen direla, eta Ormaiztegi «Irai Errota» S-19 Sektorearen –lehengoko Telleri Arte Poligonoa– hirigintza-kudeaketarako Hitzarmena berresten da, Ormaiztegi Udalak eta «Sprilur, SA»k 2004/09/14an izenpetua. Hitzarmen horren aldaketari behin betiko onespén eman zion Udaltzakiak 2009/12/22an hartutako Erabakiaren bidez, 2010/01/28an 17 zenbakidun Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua.

Hitzarmen honek Ormaiztegi «Irai Errota» S-19 Sektorean dagoen lurzoru guztia barne hartzen du.

Horregatik guztiagatik, lehendik adierazitakoa kontuan izanik eta Hirigintzako jarduketa-programan aurreikusitakoarekin bat etorritik, «Sprilur, SA»k Ituntze Batzarraren Jarduketa Estatutuak egiteko agindua eman du, eta, Ormaiztegi Udalak izapidetu eta behin betiko onetsi ondoren, eskritura publikoa formalizatuz eratu da Batzar hori, Udaltzaki aipatu den eskritura onetsiko du, eta ondoren Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hirigintza-entitate Laguntzaileen Erregistroan inskribatuko da.

Erregistroan inskribatutakoan, Batzarrak nortasun juridikoa izango du, eta horrek bide emango dio Eratze-batzarra egiteko eta Birpartzelazio-proiektuaren hasierako onspén ituntze Batzarraren erabakipean jartzeko, dagozkion izapideak egiten jarraitu ahal izateko harik eta Ormaiztegi Udalaren behin betiko onspén lortu arte.

#### *Hirugarrena. Konpromisoak.*

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, ituntze-sistemaren bidezko jarduketak Hitzarmen bat sinatzea eskatzen du kasu orotan, eta Hitzarmen horretan lurzoruaren % 50etik gorako jabetza duenak konpromiso hauek hartu behar ditu bere gain:

- a) Ituntze Batzarra eratzea.
- b) Batzarraren bidez birpartzelatze-agiria egitea, jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzeko.
- c) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea, Legean, Plangintzan edo Hitzarmenean bertan ezarritako moduan.
- d) Jarduketa-unitateari Legeak, Plangintzak edo Hitzarmenak izendatutako urbanizazio-karga guztiak bere gain hartzea eta urbanizatzearen, azpiegituren eta zerbitzuen obra guztiak egikaritzea.

#### *Laugarrena. Hitzarmen honen oinarritzko edukia.*

Lehen adierazitakoa betetzeaz gain, Hitzarmen honen helburua da Ormaiztegi Udalarekin batera zehaztea Birpartzelazio-proiektuak jasoko dituen funtsezko alderdiak, ondoriozko partzela Udalaren alde adjudikatzeari dagokionez, kontuan izanik Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN 2010eko urtarrilaren 28an argitaratutako Hirigintza-hitzarmena eta Udaltzaki ezarritako irizpide berriak, HJPren behin betiko onspénaren ondoren, honako honen arabera:

Ondoriozko partzela Udaltzaki adjudikatzea B1/B2 partzelan gauzatuko da, eta 2010eko Hitzarmenaren arabera, 2019an berretsia, barne hartuko du 400 m<sup>2</sup> eta 300 m<sup>2</sup> dituzten bi pabiloi entregatzea; pabiloi horiek solairuarterako plataforma batekin eraiki dira, 120 m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup> metro dituen, hurrenez hurren. Aipatutako solairuarterakoak lurzoru teknikoak izango du soilik, inolako barne- edo kanpo-itxuririk gabe.

B1/B2 partzelan aurreikusita dauden pabiloi horiek bi isurkiko hormigo prefabrikatuzko egitura eta itxiturak izango dituzte, bi hormartekin gauzatua, 5 tonako garabi-zubia izateko

Asimismo se indica en dicha aprobación definitiva del PAU que se mantienen los derechos iniciales del Ayuntamiento de Ormaiztegi sobre la materialización del 15 % de cesión, confirmando el Convenio para la gestión urbanística del Sector S-19 «Irai Errota» de Ormaiztegi, antes denominado Polígono Telleri Arte, suscrito entre el Ayuntamiento de Ormaiztegi y «Sprilur, SA» en fecha 14/09/2004 y cuya modificación recibió la aprobación definitiva por Acuerdo plenario de 22/12/2009, publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 17 de 28/01/2010.

El presente Convenio comprende todo el suelo incluido en el Sector S-19 «Irai Errota» de Ormaiztegi,

Por todo ello, teniendo en cuenta lo anteriormente señalado, y de acuerdo con lo previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora, «Sprilur, SA» ha encargado la elaboración de los Estatutos de Actuación de la Junta de Concertación, con la finalidad de que, una vez tramitados y aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi, se proceda a la constitución de la Junta mediante formalización de escritura pública, se proceda a la aprobación de dicha escritura por el Ayuntamiento y a su posterior inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A partir de dicha inscripción, la Junta contará con personalidad jurídica, lo que la habilita para celebrar la primera Junta constitutiva y someter el Proyecto de Reparcelación a la aprobación inicial de la Junta de Concertación, para continuar la tramitación oportuna hasta obtener la aprobación definitiva del Ayuntamiento de Ormaiztegi.

#### *Tercero. Compromisos.*

Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 160.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, la actuación por el sistema de concertación requiere, en todo caso la firma de un Convenio, en el que más del 50 % de la propiedad del suelo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en Junta de Concertación.
- b) Formular a través de la citada Junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley, en el Planeamiento o en el propio Convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la Ley, el Planeamiento o el propio Convenio.

#### *Cuarto. Contenido básico del presente convenio.*

Este Convenio además de cumplir con lo señalado anteriormente tiene por objeto determinar con el Ayuntamiento de Ormaiztegi los aspectos fundamentales que va a recoger el Proyecto de Reparcelación, en relación con la adjudicación de parcela resultante a favor del Ayuntamiento, teniendo en cuenta el Convenio Urbanístico publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el 28 de enero de 2010, y los nuevos criterios fijados por el Ayuntamiento, tras la aprobación definitiva del PAU, de acuerdo con lo siguiente:

La adjudicación del Ayuntamiento de la parcela resultante, se materializará en la parcela B1/B2, e incluirá, de acuerdo con el Convenio de 2010 confirmado en 2019, la entrega de dos pabellones de 400 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup> construidos con una plataforma para entreplanta de 120 m<sup>2</sup> y 90 m<sup>2</sup> respectivamente. La mencionada entreplanta constará únicamente con suelo técnico sin cerramientos internos o externos de ningún tipo.

Dichos pabellones previstos en la parcela B1/B2 tendrán estructura y cerramientos de hormigón prefabricado a dos aguas, materializado con dos crujías, con capacidad para

ahalmenarekin eta gatzarirako altuera libre 8 metrokoa izango da. Dutzez eta komunez hornitutako aldagelak izango dituzte, 5 eta 3 lagunek erabiltzekoak, hurrenez hurren.

Era berean, aldageletako batek, Udalaren erabakipean, zubi-garabi bat izango du, 5 tonako ahalmena duela eta berehala erabili ahal izateko behar diren instalazio elektrikoak dituela.

Hortaz, Ormaiztegiko Udalaren aldeko lagapenaren objektu diren pabiloiak B1/B2 partzelan kokatuko dira, F1 partzelaren ondoan.

*Bosgarrena. Asmoen adierazpena.*

«Sprilur, SA»k Hitzarmen honetan adierazten diren zehaztapenak gauzatzeko interesa du, eta Ormaiztegiko Udalak, bere aldetik, interesa du egin den proposamenean. Hori dela-eta, Hitzarmen hau sinatzen dute, hori guztia honako estipulazio hauen arabera:

## ESTIPULAZIOAK

### I. Hitzarmen honen helburua.

Jon Enrique Galarza jaunak, Ormaiztegiko Udalaren izenean jardunez eta hura ordezkatzuz, eta Txaber Ouro Arruza jaunak, «Sprilur, SA» merkataritza-sozietateren izenean eta hura ordezkatzuz, Hitzarmen hau izenpetzen dute Ormaiztegiko «Irai-Errota» S-19 Sektorearen hirigintza-kudeaketaren garapena ituntze-sistema pribatuaren bidez sustatzeko eta, hartara, jardun hori Ormaiztegiko Udalaren aurrean bermatzeko, Hitzarmen honen bidez, hori guztia Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. eta hurrengo artikuluetan ezarritakoaren babespean, eta hargatik eragotzi gabe indarrean dauden eta aplikatzekoak diren legeditiki eta plangintza- eta kudeaketa-tresnetatik eratorritako eskubide eta betebeharrak. Hitzarmen honen xedea da esku hartzen duten jabe guztiak elkarrekiko hartzen dituzten betebeharrak eta konpromisoak ezartzea, aipatutako eremuaren kudeaketa gauzatzeko.

Halaber, Hitzarmen honen xedea da «Sprilur, SA»k ekonomia-jardueren B1/B2 ondoriozko partzela Udalaren alde adjudikatzeko duen konpromisoa zehaztea, Ormaiztegiko «Irai-Errota» S-19 sektorearen Birpartzelazio-proiektuak aurreikus zitzakeen kargetatik libre, dokumentu honen laugarren azalpen-atalean zehaztutakoarekin bat etorri.

### II. Kudeaketa-esparrua.

Jarduketa-eremua lehen adierazitako Ormaiztegiko «Irai-Errota» S-19 Sektoreari dagokio, Ormaiztegiko «Irai-Errota» S-19 Sektorea mugatzen duen Ormaiztegiko Hiri-antolamenduko Plan Orokorra bete eta garatzeko behin betiko onetsitako Plan Partzialean jasotakoarekin bat etorri. Bertan sartu dira Sektore horretako lursail guztiak.

Sektorearen azalera osoak 81.155 m<sup>2</sup> ditu.

### III. Esku hartzen duten alderdiak eta haien betebeharrak.

Hitzarmen hau sinatzen duten alderdiek izaera eta baldintza honekin egiten dute:

1. Ormaiztegiko Udalak, hirigintza-kudeaketan eskumena duen Administrazio jardule gisa, eta, hortaz, nahitaez eta doan laga beharreko partzelen adjudikaziodun gisa, bai eta Unitatearen hirigintzako eraikigarritasunaren % 15arena ere, urbanizazio-kargarik gabe, 2/2006 Legearen 27.1 artikuluan –azaroaren 28ko 11/2008 Legearen idazketa berriaren arabera– xedatutakoarekin bat etorri, izaera horrek berekin dakartzan hirigintza-eskumen guztiak dituela.

2. Esku hartzen duten jabeek, Unitatean sartutako lurzuaren % 93,04ren titularrak diren aldetik, izaera horrek berekin dakartzan ahalmen guztiak dituztela.

puente grúa de 5 toneladas y con una altura libre a jácena de 8 metros. Contarán con vestuarios acondicionados con duchas y baños para 5 y 3 personas respectivamente.

Asimismo, uno de ellos, a decisión del Ayuntamiento, estará equipado con un puente grúa de 5 toneladas de capacidad y con las instalaciones eléctricas necesarias para su inmediata puesta en uso.

Por tanto, los pabellones objeto de la cesión a favor del Ayuntamiento de Ormaiztegi se ubicarán en la parcela B1/B2 junto a la parcela F1.

### Quinto. Manifestación de intenciones.

«Sprilur, SA» está interesada en llevar a cabo las determinaciones señaladas en el presente Convenio y el Ayuntamiento de Ormaiztegi, por su parte, está, asimismo, interesado en la propuesta realizada, por lo que suscriben el presente convenio, todo ello a tenor de las siguientes:

## ESTIPULACIONES

### I. Objeto del presente convenio.

El presente Convenio se suscribe por don Jon Enrique Galarza en la representación con que actúa del Ayuntamiento de Ormaiztegi y don Txaber Ouro Arruza, en la representación con que actúa de la mercantil «Sprilur, SA», al objeto de promover el desarrollo de la gestión urbanística por el sistema privado de concertación del Sector S-19 «Irai-Errota» de Ormaiztegi y, a tal efecto, garantizar dicha actuación ante el Ayuntamiento de Ormaiztegi, mediante el presente convenio, todo ello al amparo de lo establecido en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y sin perjuicio de los derechos y obligaciones derivados de la legislación y de los instrumentos de planeamiento y gestión vigentes y de aplicación. El presente Convenio tiene por objeto establecer las obligaciones y compromisos recíprocos asumidos por el conjunto de propietarios intervinientes entre sí, en orden al desarrollo de la gestión del referido ámbito.

Asimismo, es objeto del presente Convenio determinar el compromiso de «Sprilur, SA» de adjudicar a favor del Ayuntamiento la parcela resultante B1/B2 de actividades económicas, libre de cargas de urbanización que contemplara el Proyecto de Reparcelación del Sector S-19 «Irai-Errota» de Ormaiztegi, de acuerdo con lo señalado en el expositivo cuarto del presente documento.

### II. Ámbito de gestión.

El ámbito de actuación se corresponde con el antes señalado del Sector S-19 «Irai-Errota» de Ormaiztegi, de acuerdo con lo contemplado en el Plan Parcial aprobado definitivamente en cumplimiento y desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, que delimita el Sector S-19 «Irai-Errota» de Ormaiztegi, en el que se incluyen todos los suelos pertenecientes al mismo.

El Sector cuenta con una superficie total de 81.155 m<sup>2</sup>.

### III. Partes intervinientes y obligaciones.

Las partes que suscriben el presente Convenio, lo hacen con el carácter y condición siguiente:

1.º El Ayuntamiento de Ormaiztegi, como Administración actuante y competente en la gestión urbanística y, por tanto, como adjudicatario de las parcelas de cesión obligatoria y gratuita, así como del 15 % de la edificabilidad urbanística de la Unidad, libre de cargas de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27.1 de la Ley 2/2006, según nueva redacción dada por la Ley 11/2008 de 23 de noviembre, con cuantas competencias urbanísticas lleva inherente esta condición.

2.º Los propietarios intervinientes, como titulares del 93,04 % de suelo incluido en la Unidad, con cuantas facultades lleva inherente tal condición.

#### IV. Konpromisoak eta betebeharrak.

Hitzarmen hau sinatzen duten alderdiek konpromiso eta betebehar hauek hartzen dituzte, hitzarmen honen helburua bete dadin:

1. Ormaiztegiko Udalak –hirigintza-kudeaketatik eratorritako eskubideen titular gisa eta Administrazio jardule gisa– bere garaian jarduketa-esparru horretan eratuko den Ituntze Batzarraren kide izateko konpromisoa hartzen du, bai eta lortu nahi den helburua, hau da, Birpartzelazio-proiektuaren behin betiko onspena lortzea betetzeko aplikatzekoa den legediak xedutakoaren arabera lankidetzan aritu eta esku hartzeko ere, hirigintza-kudeaketako tresnaren onspen horrek berekin dakartzan ahalmen guztiakin batera.

Ormaiztegiko Udala honetara behartuta dago:

- 1) Hitzarmen hau izapidetzera onetsia izan arte.
  - 2) Bere garaian eratzen den Ituntze Batzarrak aurkezten dituen Urbanizazio-proiektua eta Birpartzelazio-proiektua izapidetzera, behin betiko onspena jaso arte.
  - 3) Nahitaez eta doan laga beharreko lursail eta ondasunen harrera egitera, legean ezarritako moduan.
2. Esku hartzen duten alderdiek, Ormaiztegiko S-19 Sektoraren garapena ondo amaitzeko, eta lehenengo estipulazioan ezarritako helburua betetzea lortzeko, beren gain hartzen dute honako betebehar hauek betetzea:

Esku hartzen duten jabeak honetara behartuta daude:

- 1) Ormaiztegiko S-19 Sektorea garatzera, kasuan kasuko plangintza-tresnetan ezarritako hirigintza-zehaztapenekin bat etorritz.
  - 2) Hilabete bateko epean Ituntze Batzarra eratuz, Hitzarmen hau sinatzen denetik kontaktzen hasita, eskritura publikoaren bidez, aipatutako 2/2006 Legearen 161. artikuluan xedutakoaren arabera.
- Horretarako, Ituntze Batzarraren Estatutuak erantsi dituzte, dokumentu honen 3 zk. eranskin gisa.
- 3) Halaber, aipatutako 2/2006 Legearen 162. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Ituntze Batzarra Hirigintza Intereseko Elkarteen Erregistroan inskribatu beharko da, aipatutako Legearen 148. artikuluan xedatutakoa betez.
  - 4) Birpartzelatze-agiria egitera aldeaz aurretik eratutako Ituntze Batzarraren bidez, jarduketaren etekinak eta kargak berdinbanatzeko. Sei hilabeteko epea egongo da horretarako, Ituntze Batzarra eratzen denetik kontaktzen hasita.

5) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitera, Legean eta aipatutako eremuaren Birpartzelazio-proiektuan ezarritako moduan.

6) Birpartzelazio-proiektuan jasotzera Ormaiztegiko Udalaren aldeko zehaztapenak, Hitzarmen honetan adostutakoa izan diren bitartean.

7) Ituntze Batzarrak, eratu izan ondoren, plangintza egikaritzearen ardura hartuko du eta zuzeneko erantzukizuna edukiko du Ormaiztegiko Udalarekiko, Unitatearen urbanizazioa erabat egikaritzeari dagokionez, bai eta jarduketaren gainerako hirigintza-kargak betetzeari dagokionez ere. Kasuan kasuko gastuak, ordea, birpartzelazioaren ondoriozko partzelen jabe adjudikaziodun guztien konturakoak izango dira, Birpartzelazio-proiektuan ezarritako proportzioan eta moduetan.

8) Era berean, udal-plangintzak Unitateari esleitutako urbanizazio-karga guztiak, azpiegiturak eta zerbitzuak bere gain hartuko ditu Ituntze Batzarrak, duten garrantziagatik hura baino goragoko eremuan zerbitzua ematera bideratuta daudenenak izan ezik.

#### IV. Compromisos y obligaciones.

Las partes que suscriben el presente Convenio, se comprometen y obligan para la consecución del objeto del presente convenio a lo siguiente:

1.º El Ayuntamiento de Ormaiztegui, como titular de derechos derivados de la gestión urbanística y como Administración actuante y competente en tal gestión, se compromete a formar parte de la Junta de Concertación que, en su momento, será constituida en el referido ámbito de actuación, así como a colaborar e intervenir conforme a lo dispuesto por la legislación aplicable en la consecución del fin pretendido que es alcanzar la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, con cuantas facultades lleva inherente tal aprobación del instrumento de gestión urbanística.

El Ayuntamiento de Ormaiztegui viene obligado a:

- 1) Tramitar hasta su aprobación el presente Convenio.
- 2) Tramitar hasta su aprobación definitiva, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización que se presente por la Junta de Concertación que, en su momento, se constituya.
- 3) Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley.

2.º Las partes intervinientes, con el objeto de llevar a buen fin el desarrollo del Sector S-19 de Ormaiztegui y, de conseguir el objetivo establecido en la estipulación primera, asumen el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

Los propietarios intervinientes viene obligados a:

- 1) Proceder al desarrollo del Sector S-19 de Ormaiztegui, de acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento.
- 2) Constituirse en Junta de Concertación en el plazo de un mes a contar desde la firma del presente Convenio, mediante escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 161 de la mencionada Ley 2/2006.

A tal fin acompañan los Estatutos de la Junta de Concertación como documento anexo n.º 3 al presente documento.

3) Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 162 de la citada Ley 2/2006, la Junta de Concertación deberá inscribirse en el Registro de Agrupación de interés urbanístico, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 148 del citado cuerpo legal.

4) Formular, a través de la Junta de Concertación previamente constituida, documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, en el plazo de seis meses a contar desde la constitución de la Junta de Concertación.

5) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos por la Ley y por el Proyecto de Reparcelación del citado ámbito.

6) Contemplar en el Proyecto de Reparcelación, las determinaciones a favor del Ayuntamiento de Ormaiztegui, que reflejen lo acordado en el presente convenio.

7) La Junta de Concertación, una vez constituida, asumirá la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable frente al Ayuntamiento de Ormaiztegui de la ejecución completa de la urbanización de la Unidad, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modos establecidos en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

8) Igualmente, la Junta de Concertación asumirá la totalidad de las cargas de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidos a la Unidad por el planeamiento municipal, a salvo de aquéllas que por su entidad estén dirigidas a dar servicio a un ámbito superior a aquélla.

9) Era berean, Batzarrak bere gain hartuko ditu ordeko bitzikotkia emateko gastuak, halakorik egonez gero.

*V. Jarduketa garatzeko bermea.*

Aipatutako Legearen 147. artikuluan xedatutakoaren arabera, urbanizazio-kargak Ormaiztegiko S-19 Sektorean dauden lursailen jabeen kontura izango dira.

Aipatutako urbanizazio-kargak bermatuta daude urbanizazio-kargetan parte hartzen duten ondoriozko partzeletako bakoitzean, bere titular jabeari adjudikatze objektu, Hirigintza-kudeaketako Erregelamenduaren 126.1 artikuluan ezarritako ari jarraikiz eta 1093/1997 Errege Dekretuaren 19. artikuluan ezarritakoaren ondoretarako; Dekretu horren bidez onetsi dira Hipoteka Legea betearazteko Erregelamenduaren arau osagarriak, hirigintza-egintzak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruzkoak. Karga horiek bermatzeko afekzio erreal bat eratu da urbanizazio-obren egikaritzea betetzeko berme gisa, Administrazio Publikoaren alde.

Afekzio erreal inskribatuz, Administrazio jardulea den Ormaiztegiko Udalaren aurrean bermatuta geratzen da urbanizazio-obren egikaritzea.

*VI. Urbanizazio-obrak egikaritzea.*

Halaber, agertu direnek aho batez adosten dute jarduketaren eremuko urbanizazio-obrak horretarako onetsiko den Urbanizazio-proiektuaren arabera egikaritzeko direla.

Era berean, urbanizazio-obrak lau (4) urteko epean egikaritzeko direla adosten da, Urbanizazio eta Birpartzelazio-proiektuak behin betiko onesten direnetik kontatzen hasita.

Nolanahi ere, urbanizazio-obrak egikaritzen dituen enpresa urbanizatzailea hautatzerakoan eta kontratatzerakoan kontratazio publikoari aplikatu beharreko irizpideak oinarritzat hartuko dira, indarreko Lurzoruaren Legeak galdatutakoak, hain zuzen.

*VII. Izapideak egitea.*

Ormaiztegiko Udalarari dagokio Hitzarmen hau onestea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Bosgarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoaren arabera, jendaurrean ikusgai jartzeko 20 eguneko epea ireki ondoren. Epe horretan, Hitzarmenaren eduki osoa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN egongo da erakusgai.

Horri dagokionez, eta legeak Udalei hitzarmenaren eduki zehatza ezarri ahal izateko ematen dien askatasuna dela bide, interesdunek proposatuta, jabetzak, lehen aipatu den Ituntze Batzarra eratzeko izapideak arintzeko helburuarekin, Hitzarmen honekin batera, aipatutako Batzarra eratu ondoren oinarritzat hartu beharko diren Estatutuak eranstu ditu, 3. zk. eranskin gisa. Horiek horrela, Hitzarmenaren eduki osoarekin batera, Estatutuak ere 20 eguneko epe horretan argitaratuko dira, haren parte izanik, eta, horrez gain, eragindako jabeen banan-banan jakinaraziko zaizkie.

*VIII. Hitzarmen honen baliozkotasuna eta eraginkortasuna eta aurreko hitzarmenaren indargabetzea.*

Hitzarmen hau erabat baliozkoa eta eraginkorra izango da esku hartzen duten alderdien artean, izenpetzen den egunetik hasita, hargatik eragotzi gabe aurreko estipulazioan zehaztu bezala Ormaiztegiko Udalak onetsi eta izapidetu behar izatea.

*IX. Hitzarmena azkentzea.*

Hitzarmen hau iraungiko da hura betetzegatik edo suntsitazteagatik, honako kausa hauetako bat dela medio:

a) Dokumentu honek barne hartutako betebeharren bat ez betetzea.

9) Asimismo, la Junta asumirá el costeamiento de los gastos correspondientes a los realojos, en caso de existir.

*V. Garantía de desarrollo de la actuación.*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 147 del citado cuerpo legal, las cargas de urbanización correrán a cargo de los propietarios de terrenos comprendidos en el Sector S-19 de Ormaiztegi.

Las citadas cargas de urbanización resultan garantizadas en cada una de las parcelas resultantes que participen en las cargas de urbanización, objeto de adjudicación a su titular propietario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 126.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, mediante la constitución de una afección real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización, a favor de la Administración Pública.

Con dicha inscripción de la afección real, quedan garantizadas frente a la Administración actuante, el Ayuntamiento de Ormaiztegi, la ejecución de las obras de urbanización.

*VI. Ejecución de las obras de urbanización.*

Asimismo, los comparecientes acuerdan, por unanimidad, que las obras de urbanización del ámbito de actuación serán ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización que será aprobado al respecto.

Igualmente se acuerda que las obras de urbanización se ejecutaran en el plazo de cuatro (4) años desde la aprobación definitiva de los Proyectos de Parcelación y Urbanización.

En todo caso, la selección y contratación de la empresa urbanizadora que ejecute las obras de urbanización deberá de seguir los principios aplicables a la contratación pública, exigibles por la vigente Ley del Suelo.

*VII. Tramitación.*

La aprobación del presente Convenio, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, corresponde al Ayuntamiento de Ormaiztegi, previa apertura de un periodo de información pública por plazo de 20 días en el que se expondrá su contenido íntegro en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

En este sentido, y ante la libertad legalmente establecida por la que los Ayuntamientos, a propuesta de los interesados, podrán establecer el contenido concreto de los convenios, la propiedad en aras de agilizar la tramitación a seguir en relación a la constitución de la Junta de Concertación anteriormente referida, acompaña al presente Convenio, como anexo n.º 3, los Estatutos por los que habrá de regirse la referida Junta una vez constituida. De este modo, junto con el contenido íntegro del Convenio, también serán publicados por el plazo de 20 días, además de ser notificados individualizadamente a los propietarios afectados, los estatutos acompañados al presente, formando parte integrante del mismo.

*VIII. Validez y eficacia del presente convenio y derogación anterior convenio.*

El presente Convenio será plenamente válido y eficaz entre las partes intervinientes desde la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su necesaria y obligada aprobación y tramitación, conforme se señala en la estipulación anterior por parte del Ayuntamiento de Ormaiztegi.

*IX. Extinción del convenio.*

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

a) Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidas en el presente documento.

- b) Alderdiek hala adostea.
- c) Hala dagokionean, indarrean dagoen legediaren arabera aplikatu beharko litzaienkeen beste edozein betebeharrak.

X. *Bermeak.*

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160.6 artikuluan ezarritakoaren arabera, Ituntze Batzarrak bermea jarriko du, eremua urbanizatzeko zamaren kostuaren % 7ko zenbatekoan. SPRILURrek, azken buruan, hitzarmen honen bidez ziurtatuko du berme hori erabat ematen dela.

Berme hori administrazioaren kontratuei buruzko legedian onartutako edozein eratan jarriko da.

Hitzarmen honetako klausulak betetzen ez badira, Udalak berme hori betearaziko du, penalizazio gisa.

XI. *Jakinarazpenak.*

Hitzarmen honetan berriaz kontraktorik xedatu ezean, hura betetzeko beharrezkoak diren alderdien arteko komunikazioak eta jakinarazpenak aplikatzekoak diren erregelen arabera egin beharko dira Administrazio Publikoen Araubide Juridikoari eta Administrazioaren Prozedura Erkideari buruzko indarreko legedian ezarritakoarekin bat etorritik.

XII. *Jabeek hitzarmen honen arabera duten posizioa eskualdatzea.*

Esku-hartzaileek adosten dute edozein titulu hirugarrenei igorri gero –bai Sektoreak barne hartutako lursailen jabetzari dagokionez, eta bai hirigintza-kudeaketa prozesuko partaidetza-kuotari dagokionez– hirugarren eskuratzailerak espresuki subrogatuko dela, jabe eskualdatzailearen egoera juridikoa eta bere betebeharrak bereganatuz, hitzarmen honetan ezarritakoarekin bat etorritik.

XIII. *Formalizazioa eta jurisdikzioa.*

Hitzarmen honek izaera juridiko-administratiboa du, eta hura interpretatzeari, aldatzeari edo ebazteari dagokionez sortzen den auzi oro Udalak berak ebartziko du. Haren erabakiek administrazio-bideari amaiera emango diote, eta haien aurka administrazioekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da, Administrazioekiko Auzietarako Jurisdikzioa Araupetzen duen Legeak ezarritakoari jarraituz. Hala ere, izaera zibila izango dute jabeen edo Batzarreko kideen artean bakarrik eskubide edo betebeharrak eratortzen dituzten klausulek edo itunek.

Eta ados daudela adierazteko eta horrela jasota gera dadin, alderdiek Hitzarmen hau sinatzen dute, bi aletan eta ondore bar-karrerako, behean adierazitako tokian eta egunean.

Ormaiztegiko Udalaren aldetik.

Sin.: Jon Enrique Galarza.

«Sprilur, SA»ren aldetik.

Sin.: Txaber Ouro Arruza.

1. ERANSKINA

*Ahalorde-eskritura Sprilur.*

2. ERANSKINA

*Finken zerrendaren plano.*

- b) Mutuo acuerdo de las partes.
- c) Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

X. *Garantías.*

La Junta de Concertación, en virtud de lo estipulado en el artículo 160.6 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, prestará garantía por importe del 7 % de la cuantía de las cargas de urbanización. Sprilur asegura, en último término, a través del presente convenio, la plena prestación de dicha garantía.

Dicha garantía deberá prestarse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en materia de contratación administrativa.

En caso de incumplimiento de las cláusulas del presente convenio será ejecutada dicha garantía por parte del Ayuntamiento, en concepto de penalización.

XI. *Notificaciones.*

Salvo que expresamente se disponga otra cosa en el presente Convenio, las comunicaciones y notificaciones, que en orden a su cumplimiento sean precisas entre las partes intervinientes, deberán practicarse conforme a las reglas aplicables a tenor de lo establecido en la vigente legislación sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

XII. *Transmisión por los propietarios de la posición que ostentan en virtud del presente convenio.*

Los intervinientes acuerdan que, para el supuesto de que acontezca la transmisión a terceros, por cualquier título, tanto de la titularidad de los terrenos comprendidos en el Sector como de la cuota de participación en el proceso de gestión urbanística, se producirá la subrogación expresa por el tercero adquirente en la situación jurídica y obligaciones asumidas por el propietario transmitente en virtud del presente Convenio.

XIII. *Formalización y jurisdicción.*

El presente Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a la interposición de recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. No obstante, tendrán naturaleza civil aquellas cláusulas o pactos de los que se deriven derechos y obligaciones solamente entre los propietarios o miembros de la Junta.

Y, en prueba de conformidad y para su constancia, firman las partes el presente Convenio, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Ormaiztegui.

Fdo.: Jon Enrique Galarza.

Por «Sprilur, SA».

Fdo.: Txaber Ouro Arruza.

ANEXO 1

*Escritura apoderamiento Sprilur.*

ANEXO 2

*Plano de relación de fincas.*

3. ERANSKINA

*Ormaiztegiko «Irai Errota» S-19 Sektoreko Ituntze Batzarraren Estatutuak.*

*Lehenengoa. Izena eta egoitza.*

Batzarrari Ormaiztegiko «Irai Errota» S-19 Sektoreko Ituntze Batzarra esango zaio, eta Bilbon izango du egoitza, helbide honetan: Kale Nagusia, 58 zk., solairu nagusia, ezkerra (48011 Bilbo. Bizkaia).

Batzarra hirigintza-intereseko talde gisa eratzen da, «Ormaiztegiko Irai Errota S-19 Sektoreko Ituntze Batzarra» izena duela. Jabeek eratu dute urbanizazioa ituntze-sistemaren bidez egikaritzeko (Lurzoruaren Legearen 160. eta 161. artikulua), eta hurrengo artikuluetan eta modu osagarrian Legean xedatutakoaren arabera arautuko da.

*Bigarrena. Helburua eta izaera.*

1. Xede nagusia Ormaiztegiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren zehaztapenak gauzatzea da, Irai Errota 19. Sektoreari dagokionez.

2. Izaera juridiko-administratiboa du, berezko nortasun juridikoa Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hirigintza Intereseko Taldeen Erregistroan izena eman zuenez geroztik, eta erabateko gaitasuna helburuak betetzeko. Ormaiztegiko Udalaren administrazio-babespean jarduten du.

3. Zehazki, Batzarrak helburu hauek ditu:

a) Birpartzelazio-proiektua eta Urbanizazio-proiektua nahiz eremua kudeatzeko behar den beste edozein hirigintza-tresna izapidetzea sustatzea.

b) Etekinak eta kargak zuzen banatzea eta nahitaez lagatzeko lurzoru eta ondasunak Udalari lagatzea, indarrean dagoen legediari eta egikaritzen den plangintzari jarraikiz.

*Hirugarrena. Iraupena.*

Batzarrak iraupen mugagabea izango du. Desegin ahal izango da bakarrik, aurreko artikuluan zehaztutako helburuak bete ondoren Biltzar Orokorak hala erabakita eta Udalak urbanizazio-obren harrera egin eta, hala dagokionean, kide guztiei dagozkien kuotak likidatu ondoren, Biltzarrak hala erabakitzen badu, partaidetza-kuota gehienak ordezkatzen dituzten kideen gehiengoarekin. Halaber, Batzarra desegino da helburuak betetzea ezinezkoa denean.

Desegitea ez da baliozkoa izango ezta eraginkorra ere harik eta Ormaiztegiko Udalak hura onetsi arte, eta desegitea onesteko aipatu diren baldintzak bete beharko dira, legez bidezkoak izan daitezkeenez gain.

*Laugarrena. Batzarkideak.*

Ormaiztegiko Irai Errota S-19 Sektorearen barruan dauden lursailen jabe guztiek Batzarreko kide izateko eskubidea dute, eta haren Biltzar Orokorra osatuko dute legez ezarritako moduan bertan sartzea erabakitzen duten Sektoreko lursailen jabeek eta Udalaren ordezkari batek.

Behin Ituntze Batzarra eratuta, eta geroko atxikipenerako epeak igarota, ezin izango da jabe berririk sartu, Biltzar Orokorak berariaz hala erabaki ezean.

Estatutu hauek edo atxikipen-eskritura sinatzeak eskubide eta betebeharrak modu errelokazinean onartzea ekartzen du, bertako klausula eta estipulazio guztiek eta bat bera ere kanpoan utzi gabe, eta ez betetzeko arrazoi moduan ezin izango da alegatu ez direla ezagutzen.

ANEXO 3

*Estatutos de la Junta de Concertación del Sector 19 «Irai Errota» de Ormaiztegi.*

*Primero. Denominación y domicilio.*

La Junta se denominará Junta de Concertación del Sector S-19 «Irai Errota» de Ormaiztegi, y tendrá su domicilio en Bilbao C/ Gran Vía n.º 58 ppal. izquierda (48011 Bilbao. Bizkaia).

La Junta se constituye con carácter de agrupación de interés urbanístico, bajo la denominación de «Junta de Concertación del Sector S-19 Irai Errota de Ormaiztegi», constituida por los propietarios para la ejecución de la urbanización en el sistema de Concertación (artículo 160 y 161 de la Ley del Suelo) y se regirá por lo dispuesto en los artículos siguientes y supletoriamente por la Ley.

*Segundo. Objeto y naturaleza.*

1. Tiene por objeto principal la ejecución de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, en lo que al Sector 19 Irai Errota se refiere.

2. La Junta tiene carácter y naturaleza jurídico-administrativa, personalidad jurídica propia desde su inscripción en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. Actúa sometida a la tutela administrativa del Ayuntamiento de Ormaiztegi.

3. En concreto la Junta tiene por objeto:

a) Promover la tramitación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización y cualquier otro instrumento urbanístico que se precise para la gestión del ámbito.

b) Repartir equitativamente beneficios y cargas y ceder al Ayuntamiento los terrenos y bienes de cesión obligatoria conforme a la legislación vigente y planeamiento que se ejecuta.

*Tercero. Duración.*

La Junta tendrá duración indefinida. Sólo podrá disolverse tras el cumplimiento de los fines señalados en el artículo anterior por acuerdo de la Asamblea General y una vez que hayan sido recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento y liquidado, en su caso, las cuotas correspondientes a todos los asociados, así lo acuerde la Asamblea, por mayoría de miembros que representen también la mayoría de cuotas de participación. Se procederá también a la disolución de la Junta cuando resulte imposible el cumplimiento de sus fines.

La disolución no será válida ni eficaz hasta su aprobación por el Ayuntamiento de Ormaiztegi, que no la podrá conceder hasta cumplidas las condiciones señaladas, además de las que legalmente puedan proceder.

*Cuarto. Miembros de la Junta.*

Todos los propietarios de terrenos incluidos en el Sector S-19 Irai Errota de Ormaiztegi tienen derecho a formar parte de la Junta, e integrarán su Asamblea General los propietarios de terrenos incluidos en el Sector que decidan su incorporación a la misma en la forma legalmente establecida, y un representante del Ayuntamiento.

Una vez constituida la Junta de Concertación y transcurridos los plazos para la adhesión posterior a la misma, no se podrán incorporar nuevos propietarios, salvo acuerdo expreso de la Asamblea General.

La firma de los presentes Estatutos o de la escritura de adhesión, supone la conformidad y aceptación irrevocable de tales derechos y obligaciones, con todas sus cláusulas y estipulaciones sin que pueda excluirse ninguna de ellas, sin que pueda alegarse desconocimiento de los mismos como causa de su incumplimiento.

Ondorengo atxikitzea eskritura publikoaren bidez egin beharko da, baldintza berdinetan, eta kide berriak bere gain hartu beharko ditu ordura arte sortutako kuotak. Batzordean sartzeko amaierako data Birpartzelazio-proiektua behin betiko onesten den data izango da.

Behin atxikita ezin da kiderik Batzarretik atera, hurrengo paragrafoan jasotako kasuan salbu, subrogazioari dagokiona.

Lursailak besterendu daitezke; hala ere, eskualdatze-tituluan Batzarraren eraketa eta eskualdatzaileak egindako ekarpena berariaz jasoko dira, baita eskuratzaileak Ituntze Batzarraren Estatutu hauek eta -onetsita balego- Birpartzelazio-proiektua onartu dituela ere. Besterentzean, eskuratzailea subrogatuta geratuko da saltzaileak Batzarrarekiko zituen eskubide eta betebeharrei dagokienez. Xede horrekin, izaera hori berariaz jasoaraziko da salerosketako eskritura publikoan.

Hala ere, ez da banakako kide izaera galduko, eta haren kausadunak ere ez du eskuratuko, behin titulua Jabetza Erregistroan erregistratuta, Biltzar Orokorrari modu fede-emailean jakinarazten zaion arte. Jakinarazten ez den bitartean, saltzaileak eta erosleak solidarioki erantzungo dute Estatutu hauetatik eta Birpartzelazio-proiektutik eratorritako betebeharez.

Nolanahi ere, lursailak atxikita geratuko dira, etenik gabe, Birpartzelaziotik eratorritako eginbehar eta betebeharrei.

Partaidetza-kuotak Sektorearen barruan dauden finken hirigintza-balioaren arabera zehaztuko dira behin-behinean, hari eta Birpartzelazio-proiektua onetsi arte. Proiektua behin betiko onetsi ondoren, partaidetza-kuotak proiektu horretan zehaztutakoak izango dira, adjudikatutako aprobetxamenduarekin bat etorritik.

Jabetza indibisoaren kasuetan, nahitaezko betekizuna izango da jabetza kuotaren % 50 baino gehiago ordezkatzeko duten jabeek Batzarrean sartzeko erabakitzea, eta Batzarrean jabetza osoa sartu dela ulertuko da, erkideek erabakitzen duten pertsonak ordezkaturik.

Pertsona juridikoek haiek ordezkatzeko dituen pertsona fisiko bat izendatuko dute. Halakorik izendatu ezean, halakotzat joko da Merkataritza Erregistroan ordezkari gisa adierazita dagoena.

Adingabeen eta jarduteko gaitasuna legez mugatua dutenen izenean haien legezko ordezkariak dutenek jardungo dute.

Ormaiztegiko Udalak Batzarrerako ordezkari bat izendatuko du; ordezkari hori bileretara joango da gainerako kideak bezala, eta haiek dituzten eskubide berberak izango ditu.

*Bosgarrena. Batzarraren helburuak.*

Batzarrak helburu hauek izango ditu:

1. Birpartzelazio-proiektua egitea jarduketaren etekinak eta kargak banatzeko, Estatutu hauetan jasotako irizpideekin bat etorritik.

2. Ormaiztegiko «Irai Errota» S-19 Sektoreko eremuko urbanizazio-obra egikaritzea, Batzarreko kide diren jabeek eskatuta idatzitako proiektuaren arabera. Proiektu horrek Udalaren onspena izan beharko du. Egikaritzapen horrek berekin ekarriko du Urbanizazio-proiektua teknikari eskudun bati adjudikatzeko eta obra kontratatzea, haien segimendua egitea eta kontratistaren harrera egitea, ondoren entregatu ahal izateko, erabat amaituak, Ormaiztegiko Udalarari. Bien adjudikazioan, sektore publikoko kontratuei dagokienez aplikatzekoa den legedian galdatutako kontratazio-printzipioen arabera jokatu du Batzarrek, eta Sektorearen urbanizazio-obra egikaritzea.

Udalak dagozkion kontrol- eta fiskalizazio-ahalmen guztiak gordeko ditu.

La adhesión posterior habrá de efectuarse en escritura pública en las mismas condiciones, debiéndose hacer cargo el nuevo miembro de las cuotas hasta entonces devengadas. La fecha final para incorporación a la Junta será la de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Ninguno de los miembros podrá apartarse de la Junta una vez adherido, salvo en el supuesto contemplado en el párrafo siguiente para el caso de subrogación.

Podrán enajenarse los terrenos, si bien en el título de transmisión se hará constar expresamente la constitución de la Junta y la incorporación que ha realizado a ella el transmitente, así como la aceptación por el adquirente de estos Estatutos de la Junta de Concertación y del Proyecto de Reparcelación, si ya hubiera sido aprobado. Al enajenar, el adquirente se subrogará en los derechos y deberes que al vendedor le correspondan respecto a la Junta. A tal fin se hará constar expresamente esta condición en la escritura pública de compraventa.

No obstante, no se perderá la cualidad de miembro individual de la Junta, ni la adquiriera su causahabiente hasta que, inscrita el título en el Registro de la Propiedad, se haya notificado fehacientemente a la Asamblea General. En tanto no tenga lugar tal notificación, vendedor y comprador responderán solidariamente de las obligaciones derivadas de estos estatutos y del Proyecto de Reparcelación.

En todo caso los terrenos quedaran afectados, sin solución de continuidad, a los deberes y obligaciones derivados de la Reparcelación.

Las cuotas de participación se determinarán de forma provisional, hasta la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en función del valor urbanístico de las fincas incluidas en el Sector. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto, las cuotas de participación serán las determinadas en el mismo, en función del aprovechamiento adjudicado.

En los supuestos de propiedad proindivisa será requisito necesario que acuerden su incorporación propietarios que representen más del 50 % de las cuotas de propiedad y se entienda incorporada a la Junta toda la propiedad que será representada por quien los comuneros decidan.

Las personas jurídicas nombrarán una persona física que los represente. En su defecto se considerará como tal aquella persona que conste en el Registro Mercantil como representante.

Los menores de edad y quienes tengan legalmente limitada su capacidad de obrar serán representados por quienes ostenten su representación legal.

El Ayuntamiento de Ormaiztegi nombrará un representante dentro de la Junta, que asistirá a las reuniones como los demás miembros con los mismos derechos que éstos.

*Quinto. Finalidades de la Junta.*

Son finalidades de la Junta las siguientes:

1. Formular el Proyecto de Reparcelación para la distribución de beneficios y cargas según los criterios contenidos en los presentes estatutos.

2. Ejecutar las obras de urbanización del ámbito del Sector S-19 «Irai Errota» de Ormaiztegi, según proyecto redactado a instancia de los propietarios miembros de la Junta, que será sometido a la aprobación del Ayuntamiento. Dicha ejecución comportará la adjudicación del Proyecto de Urbanización a un técnico competente y la contratación de las obras, su seguimiento y recepción del contratista, para su posterior entrega, totalmente terminadas, al Ayuntamiento de Ormaiztegi. En la adjudicación de ambos, la Junta se ajustará a los principios de contratación exigidos en la legislación aplicable a ello de contratos del sector público y ejecutará las obras de urbanización del Sector.

El Ayuntamiento conservará todas las facultades de control y fiscalización que le corresponden.

3. Obrak ordaintzea, eta jabe guztiei, kideak izan nahiz ez izan, eskatuko die ehunekoen arabera dagozkien kuotak ordain ditzaten. Hala eta guztiz, Batzarrak hala eskatuz gero, Udalak premiamenduaren bidetik kuotak kobratu ahal izango ditu jabeek ordaindu ez badituzte, alde batera utzita batzarkideak diren ala ez.

Aurreko helburuak bete daitezzen, Batzarrak maileguak, kredituak eta, oro har, edozein finantza-eragiketa itun dezake, urbanizazio-kostuak ordaintzeko. Interesak ere urbanizazio-kostuak izango dira ondore guztietarako.

4. Judizialki edo judizioz kanpo Batzarraren eta haren kideen interesak defendatzea.

5. Batzarkideen eta hirigintza-jarduketaren Sektoreko gainerako jabeen hirigintza-jarduerak kontrolatzea, haren kideak ez izan arren. Hori guztia Udalari dagozkion fiskalizazio- eta kontrol-ahalak alde batera utzi gabe egingo da.

#### *Seigarrena. Urbanizazio-kostuak.*

Urbanizazio-kostuak jabe guztien artean hainbanatuko dira, birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko partaidetza-kuotak kontuan hartuta. Zuzendaritza Batzordeak kuota horien aldizkako-tasuna eta zenbatekoa zehaztuko ditu.

Kideek luzamenduak edo atzerapenak eskatu ahal izango dituzte, eta Zuzendaritza Batzordeak onartu ahal izango ditu baldintza hauetan:

– Zenbatekoak Zuzendaritza Batzordeak zehazten duen urteko interesa sortuko du, eta behar besteko banku-abalaren teke bermatuko da.

– Epe bat ez ordaintzea nahikoa izango da Zuzendaritza Batzordeak bermea betearaz dezan. Zenbateko guztia urbanizazio-kostuei eta zordundutako interesen ordainketari aplikatuko zaio.

– Atzerapena onartu baino lehen, kideak aurreko baldintzak notarioaren aurrean onartzeko konpromisoa hartu beharko du.

#### *Zazpigarrena. Batzarkideen eskubideak.*

Batzarkideek eskubide hauek izango dituzte:

1. Zuzendaritza Batzordean hitzez eta botoz parte hartzea.
2. Batzarburua hautatzea.
3. Sektorea kudeatzearen ondoriozko irabazietan parte hartzea, halakorik balego, duten partaidetza-kuotaren proportzioan.
4. Batzarburuaren bidez –ohiko nahiz ohiz kanpoko bilkurretan– berak egindako gestioen berri izatea.

5. Sektorearen kudeaketarekin zerikusia duten iradokizunak egitea, egoki baderitzote.

6. Jabetzan dituzten lurren gaineko jabari-ahalmenez baliatzea, muga bakartzat dituztela Legean, indarrean dagoen Hirigintza Plangintzan, Estatutueta eta Gobernu-organoei Batzarraren eskumenen barruan hartutako erabakietan ezarritakoak.

7. Euren jabetzako lursailak besterentzen badira, eskuratzaileria subrogatuta geratuko da saltzaileak Batzarrarekiko zituen eskubide eta betebeharrak dagokienez.

8. Eskualdatzea modu fede-emailean jakinarazten ez den bitartean, saltzailea kudeaketa komunitik eratortzen diren betebeharrak guztien erantzulea izango da.

9. Dagozkien gainerako eskubideak, Estatutu hauen eta aplikatzekoak diren lege-xedapenen arabera.

#### *Zortzigarrena. Batzarkideen betebeharrak.*

Kideek betebeharrak hauek dituzte:

3. Hacer frente al pago de las obras, recabando de todos los propietarios, sean o no miembros, el pago de las cuotas que porcentualmente les correspondan. No obstante, a solicitud de la Junta, el Ayuntamiento procederá a la exacción por la vía de apremio de las cuotas vencidas y no satisfechas por los propietarios, sean o no miembros de la Junta.

Para el cumplimiento de los anteriores objetivos, la Junta podrá concertar préstamos, créditos y, en general, cualquier operación financiera con el fin de sufragar costos de urbanización. Los intereses tendrán igualmente carácter de coste de urbanización a todos los efectos.

4. Defender, judicial o extrajudicialmente, los intereses de la Junta y de sus miembros.

5. Controlar las actividades urbanísticas de los miembros de la Junta y de los demás propietarios incluidos en el Sector, aunque no sean miembros de la misma. Todo ello, sin perjuicio de las potestades de fiscalización y control que le corresponden al Ayuntamiento.

#### *Sexto. Costes de urbanización.*

Los costes de urbanización se prorratearán entre todos los propietarios, en proporción a las cuotas de participación resultantes del Proyecto de Reparcelación. La Junta rectora señalará la periodicidad y cuantía de dichas cuotas.

Los miembros podrán solicitar moratorias o aplazamientos que podrán ser concedidos por la Junta Rectora en las siguientes condiciones:

– La cantidad devengará el interés anual que señale la Junta Rectora y deberá quedar garantizada mediante aval bancario suficiente.

– El impago de un plazo será causa suficiente para que la Junta rectora ejecute el aval, aplicando el importe total a los costes de urbanización y pago de intereses adeudados.

– Antes de la concesión del aplazamiento, el asociado habrá de comprometerse notarialmente a aceptar las condiciones anteriores.

#### *Séptimo. Derechos de los miembros de la Junta.*

Son derechos de los miembros de la Junta:

1. Participar, con voz y voto, en la Junta rectora.
2. Elegir al Presidente.
3. Participar en los beneficios derivados de la gestión del Sector, si los hubiere, en proporción a su cuota de participación.
4. Ser informado, a través del Presidente, en las sesiones ordinarias o extraordinarias, de las gestiones efectuadas por él mismo.

5. Efectuar las sugerencias, relacionadas con la gestión del Sector, que crea convenientes.

6. Ejercer sus facultades dominicales sobre los terrenos 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.

7. En los supuestos de enajenación de los terrenos de su propiedad, el nuevo adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del vendedor dentro de la Junta.

8. En tanto no se comunique fehacientemente la transmisión, el vendedor será responsable de cuantas obligaciones derivan de la gestión común.

9. Los demás derechos que les correspondan, conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales de aplicación.

#### *Octavo. Obligaciones de los miembros de la Junta.*

Son obligaciones de los miembros:

1. Kuotak ordaintzea Biltzarrak zehazten dituen epe, modu eta baldintzetan.

2. Gobernu-organoak finken jabetzari buruz eskatzen dituen dokumentu eta titulu guztiak aurkeztea eta finkari lotutako egoera juridiko, erreal edo pertsonal guztiak deklaratzeko.

3. Euren lursailen besterentzea Batzarrari jakinaraztea eta eskuratzailaren izena ematea. Besterentzean, eskuratzaila subrogatuta geratuko da saltzaileak Batzarrarekiko zituen eskubide eta betebeharrak dagokienez. Xede horrekin, izaera hori berariaz jasoaraziko da salerosketako eskritura publikoan. Jakinarazten ez den bitartean, saltzaileak eta erosleak solidarioki erantzungo dute Estatutu hauetatik eta Birpartzelazio-proiektutik eratorritako betebeharez.

4. Euren lursailen jabetzaren egoera juridikoa erregulartzeko, beharrezkoa denean birpartzelazioaren edo Batzarraren beste xede batzuen ondorioetarako.

5. Batzarreko organoek hartutako erabakiak betetzea, jar daitezkeen errekurtsioei kalterik egin gabe.

6. Euren finkek okupatzea baimentzea urbanizazio-obrak egiteko, materialak uzteko eta instalazio osagarriak jartzeko.

7. Legetik edo Estatutuotatik, Hirigintzako jarduketaprogramatik edo Birpartzelazio-proiektutik eratorzen diren gainerrako betebeharrak.

*Bederatzigarrena. Urbanizazio-kuoten ordainketa.*

Urbanizazio-kuotak Estatutuotan aurreikusten diren baldintza, modu eta epeetan ordainduko dira. Nolanahi ere, Batzarrak lursailaren jabea dagokien zatia alde aurretik ordaintzeko errekeritu ahal izango die, baldin eta obra horiek hurrengo sei hilabeteetako epean egitea aurreikusten bada errekerimendua egiten denetik kontatzen hasita.

*Hamargarrena. Batzarraren organoak.*

Batzarrak organo hauek ditu:

1. Batzarburua.
2. Biltzarra.

*Hamaikagarrena. Batzarburua.*

Biltzarrak izendatuko du batzarburua. Boto gehien lortzen duena hautatuko da, baina, horretarako, boto horiek partaidetza-kuotaren gehiengoa ordezkatu beharko dute. Nolanahi ere, lehenengo Biltzarra egin arte, batzarburua Iñigo Ramos Bilbao jauna izango da. Falta delako, gaixo dagoelako edo antzeko arazoirekin bat dagoenean, horretarako izendatzen denak jardungo du haren ordez.

Biltzarrak batzarburutza bi urtez behin berrituko du, eta berez pertsona bera izenda daiteke berriz. Zeregin hauek ditu:

1. Batzarra ondore guztietarako ordezkatzeko.
2. Biltzarraren bilkuretarako deialdia egin eta haien buruzketea.
3. Biltzarraren erabakiak betearaztea.
4. Estatutuek edo Legeak esleitzen dizkion guztiak, baita kide anitzeko organoek eskuordetutako guztiak ere.

*Hamabigarrena. Idazkaria.*

Batzarrak Idazkaria izendatu ahal izango du, eta bere eginkizun nagusia Biltzar Orokorraren Aktak idaztea eta gordetzea eta erabakiak betearaztea izango da, baita Batzarrak edo Batzarburuak eskatzen dioten beste edozein eginkizun ere.

Batzarrekoa ez den pertsona bat izenda daiteke, eta ordaindua izan daiteke. Kasu horretan, Biltzarrak izendatuko du.

1. Abonar las cuotas dentro de los plazos, formas y condiciones que se señalen por la Asamblea.

2. Aportar cuantos documentos y títulos relativos a la propiedad de las fincas sean solicitados por el Órgano de Gobierno y declarar las situaciones jurídicas, reales o personales, que recaigan sobre la finca.

3. Comunicar a la Junta la enajenación de sus terrenos y nombre del adquirente. Al enajenar, el adquirente se subrogará en los derechos y deberes que al vendedor le corresponda respecto a la Junta. A tal fin se hará constar expresamente esta condición en la escritura pública de compraventa. En tanto no tenga lugar tal notificación, vendedor y comprador responderán solidariamente de las obligaciones derivadas de estos estatutos y del Proyecto de Reparcelación.

4. Regularizar la situación jurídica de la propiedad de sus fincas cuando sea necesaria a efectos de la reparcelación o de otros fines de la Junta.

5. Cumplir los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta, sin perjuicio de los recursos a que hubiere lugar.

6. Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización depósito de materiales e instalaciones complementarias.

7. Cuantas otras se deriven de la Ley o de estos Estatutos, del Programa de Actuación Urbanizadora o del Proyecto de Reparcelación.

*Noveno. Abono de las cuotas de urbanización.*

Las cuotas de urbanización se abonarán en los términos, formas y plazos que se prevén en estos Estatutos. No obstante, la Junta podrá requerir a los propietarios del terreno el abono anticipado de la parte que les corresponda en las obras cuya ejecución esté prevista para los seis meses siguientes al requerimiento.

*Décimo. Órganos de la Junta.*

Son órganos de la Junta los siguientes:

1. El Presidente.
2. La Asamblea.

*Decimoprimer. El Presidente.*

El Presidente será nombrado por la Asamblea. Será elegido quien obtenga la mayoría de votos que representen la mayoría de las cuotas de participación. No obstante, hasta la celebración de la primera Asamblea, será Presidente don Iñigo Ramos Bilbao. En supuestos de ausencia, enfermedad o causas similares, el Presidente será sustituido por quien al efecto se designe.

La presidencia será renovable por la Asamblea cada dos años pudiendo recaer nuevamente el nombramiento en el mismo. Son sus funciones:

1. Representar a la Junta en todos sus efectos.
2. Convocar y presidir las sesiones de la Asamblea.
3. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.
4. Cuántas se atribuyan en estos Estatutos o en la Ley o se deleguen por los órganos colegiados.

*Decimosegundo. Secretario.*

La Junta podrá nombrar un Secretario que tendrá como función principal, la redacción y custodia de las Actas de la Asamblea General y la ejecución de sus acuerdos, así como cualquier otra que le encomiende la Junta o su Presidente.

El nombramiento podrá recaer en persona ajena a la Junta y podrá ser remunerado, en este supuesto el nombramiento será efectuado por la Asamblea.

*Hamahirugarrena. Biltzar Orokorren funtzionamendua.*

Ituntze Batzarreko kide guztiek osatzen dute Biltzarra. Hala ere, hasierako partzela edo Birpartzelazioan adjudikatutakoa jabe bati baino gehiagori badagokio, indibisoan, jabe horiek ordezkari bakarria izendatu beharko dute. Botoa nominalki kide bakar bati dagokio, eta partzelari esleitutako kuotaren balioa edo partzelaren jabekideen multzoaren kuotaren balioa izango du. Arau hori Birpartzelazio-proiektuan ere aplikatuko da.

Biltzarra Batzarburuaren ekimenez eta hark deituta bilduko da, bere eskumenekoak diren erabakiak hartzeko behar beste aldiz; halaber, Batzarreko edozein kidek deitu ahal izango du Biltzarraren bilkura, baldin eta % 25etik gorako partaidetza badu.

Urtean behin ohiko bilkurak egingo ditu.

Batzarburuak behar bezain goiz bidaliko du Gai-zerrenda. Nolanahi ere, bilkuraren amaieran, kide bakoitzak egokitzat jotzen dituen gaiak mahaigaineratu ahal izango ditu.

Ohiz kanpoko bilkurak deitu ahal izango dira, hiru eguneko aurrerapenaz eta deialdiarekin batera gai-zerrenda bidaliz, Batzarburuak hala proposatuta edo Biltzarreko hiru kidek hala eskatuta. Deialdiak mezu elektronikoz edo beste edozein baliabide elektronikoz bidali ahal izango dira.

Batzarburuak akta egingo du, eta hartutako erabakiak espresuki jasoaraziko dira bertan. Hori alde batera utzi gabe, Batzarburuak Batzarra kudeatzeko zereginetarako gaitasuna duen profesional bat izendatu ahal izango du, Idazkaritza-lanetan lagundu ahal izateko.

Hauek dira Biltzarraren zereginak:

1. Estatutuak aldatzea. Estatutuak behar bezala aldatu ahal izateko, partaidetza-kuoten gehiengoa ordezkatzaren duten kideen gehiengoa behar da, eta ondoren Ormaiztegi Udalak onespina eman beharko die. Une horretatik aurrera, aldaketak baliozkoak eta eraginkorrak izango dira batzarkideen artean.

Egindako aldaketak Hirigintza Intereseko Taldeen Erregistroa igorriko dira, bertan inskriba daitezten. Aldaketak ez dira eskritura publikoan gauzatu beharko, Udalaren Idazkariak horiek ziurtatzea nahikoa izango delako Erregistroan inskribatzen.

2. Batzarburua hautatzea aurreko artikuluan adierazitako gehiengoekin.
3. Aurrekontuak eta urteko kontua eta memoria onestea.
4. Batzarra desagitea adostea.
5. Estatutu hauetan adostutakoak.

Estatutuek espresuki bestelako sistema bat adierazi ezean, erabakiak lehenengo deialdian hartuko dira kuota gehienak ordezkatzaren dituzten kideen gehiengoarekin. Bigarren deialdian, bertan dauden kuota gehienak ordezkatzaren dituzten bertaratu-tako kideen gehiengoa nahikoa izango da.

*Hamalaugarrena. Kudeaketa ekonomikoa.*

Zuzendaritza Batzordeak edozein banku- edo aurrezki-entitatetan ireki ahal izango ditu kontuak. Zuzendaritza Batzordeko bi kidek sinatu beharko dituzte txekuek edo ordaintzeko beste-lako erak.

Hauek izango dira Ituntze Batzarraren zereginak:

1. Urbanizazio-proiektua onestea.
2. Batzarburuak Urbanizazio-kuotak exijitzeko oinarritzat hartuko diren irizpide orokorrak finkatzea.
3. Kredituak eta finantza-eragiketarako ituntzea.
4. Birpartzelazio-proiektua onestea.
5. Urbanizazio-obrak adjudikatzea.

*Decimotercero. Funcionamiento de la Asamblea General.*

La Asamblea está constituida por todos los miembros de la Junta de Concertación. No obstante, en los supuestos en que la parcela inicial o la adjudicada en la Reparcelación correspondan en proindiviso a varios propietarios, éstos deberán nombrar un solo representante. El voto equivaldrá nominalmente al de un solo miembro con el valor de la cuota atribuida a la parcela o conjunto de copropietarios de la parcela. Esta norma será de aplicación también en el Proyecto de Reparcelación.

La Asamblea se reunirá a iniciativa y por convocatoria de su Presidente, cuantas veces sea preciso adoptar acuerdos de su competencia; así mismo podrá convocar reunión de la Asamblea cualquiera de los miembros de la Junta que supere el 25 % de participación.

Celebrará sesiones ordinarias una vez al año.

El Presidente remitirá con antelación suficiente el Orden del día. Sin perjuicio de ello, cada miembro podrá plantear, al fin de la sesión, las cuestiones que estime oportunas.

Podrán convocarse sesiones extraordinarias, con tres días de antelación y previa convocatoria a la que se acompañará el orden del día, a propuesta del Presidente o por éste a instancia de tres miembros de la Junta. Podrán remitirse las convocatorias por medio de correo electrónico o por cualquier medio electrónico.

Por el Presidente se levantará acta en que se haga constar expresamente las decisiones adoptadas. Sin perjuicio de ello, el Presidente podrá nombrar a un profesional capacitado para las tareas de gestión de la Junta y le asistirá en las funciones de Secretaría.

Son funciones de la Asamblea:

1. La modificación de los Estatutos. Se requiere para la válida modificación de los Estatutos la mayoría de los miembros que representen la mayoría de las cuotas de participación y la posterior aprobación por el Ayuntamiento de Ormaiztegi, desde cuyo momento son válidas y eficaces entre sus miembros.

Las modificaciones introducidas se remitirán para su inscripción al Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico. No será necesario que las modificaciones se eleven a escritura pública, siendo suficiente la certificación del Secretario del Ayuntamiento para su inscripción en el Registro.

2. Elegir Presidente con las mayorías señaladas en el artículo anterior.
3. Aprobar los presupuestos y cuenta y memorial anual.
4. Acordar la disolución de la Junta.
5. Las acordadas en los presentes Estatutos.

Salvo en los supuestos en que expresamente los Estatutos señalan otro sistema distinto, los acuerdos se adoptarán en primera convocatoria por mayoría de miembros que representen la mayoría de cuotas. En segunda convocatoria, bastará con la mayoría de miembros asistentes que representen la mayoría de cuotas presentes.

*Decimocuarto. Gestión económica.*

La Junta Rectora podrá abrir cuentas en cualquier entidad bancaria o de ahorro. Los cheques o cualquier otra forma de pago habrán de ser firmadas por dos miembros de la misma.

Son funciones de la Junta de Concertación:

1. Aprobar el Proyecto de Urbanización.
2. Señalar los criterios generales conforme a los cuales habrán de exigirse por el Presidente las cuotas de Urbanización.
3. Concertar créditos y operaciones financieras.
4. Aprobar el Proyecto de Reparcelación.
5. Adjudicar las obras de Urbanización.

6. Ez Batzarburuari ez Biltzarrari egokitu ez zaizkien gainerako jarduketak.

Ordainarazpenaren eta araubide juridikoaren ondoretarako, Ituntze Batzar administratiboa honela sailkatzen da:

1. Kudeaketa-gastuak: Batzordearen ohiko funtzionamendurako. Zuzendaritza Batzordeak onespena emango dio haren zenbatekoari helburu horretarako urteko aurrekontuan, Batzarburuak hala proposatuta. Hileko kuotetan ordainduko dira.

2. Urbanizazio-gastuak: izaera horretako gastuak ordainzera bideratuta, Estatutu hauetan adierazitakoari jarraikiz.

Gastuak proportzionalki banatuko dira kideen artean, aurretik aipatutako eran kalkulaturako kuoten arabera.

*Hamabosgarrena. Araubide juridikoa.*

Aurkako botoa espresuki eman duten kideek errekurtsuok jarri ahal izango dituzte Batzarraren erabakien aurka, hilabete epean erabakia hartzen denetik kontatzen hasita. Barne ez dauden jabeek, nolana ere, errekurtsua jarri ahal izango dute.

Udalak hiru hilabete epean ebatzi beharko ditu errekurtsuok. Epe hori iraungi ondoren, errekurtsua ezetsi dela ulertuko da.

Errekurtsuok jartzeak ez du errekurritutako erabakiaren beartarazpena etengo, hargatik eragotzi gabe administrazio-organismo edo organo jurisdikzional eskudunek beartarazgarritasuna etetea Legeek zehaztutako kasuetan. Ituntze Batzarreko kideek ezingo dituzte sustatu Prozedura Zibilaren Legearen 250.1. artikulua 3., 4. eta 5. apartatuetan aurreikusitako akzioak Batzarraren edo Batzarburuaren ebazpenen edo jardueren aurka, xedatze-ahalmen fiduziaroak bide dituela edo Udalak adostutako desjabetzearen onuradun gisa jarduten duenean.

Jardueren muga berbera aplikatuko da lurraldeen okupazio osorako edo partzialerako, urbanizazioa edo eraikuntza direla eta.

*Hamaseigarrena. Batzarra desagitea eta likidatzea.*

Hauek izango dira aurretiatzeko eta nahitaezko baldintzak, Ituntze Batzarrak haiek gabe ezingo baitu desagitea baliozkotasunez erabaki:

a) Udalak urbanizazio-obren behin betiko harrera eragitea, Lurzoruaren Legearen 198. artikulua baldintzetan. Erabaki horrek baldintzak izango balitu, baldintza horiek alde aurretik bete beharko dira nahitaez, Udala berariaz ados egonik. Zuzendaritza Batzordeak urbanizazioa amaituta dagoela egiaztatu ondoren Administrazioak ez badu kasuan kasuko ziurtagiria egiten Batzordeak eskatu ondorengo hiru hilabete epean, berariazko harrerak duen ondore bera sortuko du urbanizazioaren lagapenaren eskaintza formalak.

b) Nahitaezko baldintza izango da Biltzarrak emaitzen amaierako kontua behin betiko onestea eta kideek etekinak edo galerak abonatzea, salbu eta, Biltzarrak aho batez bankuabala adostu ondoren, haiek maileguan utzi badira.

c) Nolanahi ere, Batzarra desegingo da, baldin eta lur guztiak jabe bakar batenak badira. Horrelakoetan, jabe bakarra subrogatuko da Batzarraren eta haren kideen eskubide eta betebeharrak guztietan. Aurreko ataletako betekizunak bete beharrik izan gabe, jabetza bakarra egiaztatu eta aurreko kideen eskubideetan eta betebeharrak subrogatu ondoren, Udalak, izapide gehiagorik gabe, Batzarra desegitea adostuko du.

Desegiteko prozesua hasita, jabe bakarraren kasuan izan ezik, Zuzendaritza Batzordeak Likidazio Batzorde gisa jardungo du.

6. Cuántas demás actuaciones no hayan sido encomendadas ni al Presidente o a la Asamblea.

A efectos de exacción y régimen jurídico, los gastos de la Junta administrativa de Concertación se clasifican en:

1. Gastos de gestión: destinados al funcionamiento ordinario de la Junta. Su cuantía será aprobada por la Junta rectora en el presupuesto anual a tal fin, a propuesta del Presidente. Se sufragarán en cuotas ordinarias mensuales.

2. Gastos de urbanización: destinados a sufragar los gastos de esta naturaleza según se señala en estos Estatutos.

Los gastos se prorratearán entre los miembros según las cuotas computadas en la forma antes señalada.

*Decimoquinto. Régimen jurídico.*

Los acuerdos de la Junta serán recurribles, en el plazo de un mes a contar desde su adopción, ante el órgano competente del Ayuntamiento por los miembros que expresamente hayan votado en contra. Los propietarios no incorporados podrán recurrir en todo caso.

El Ayuntamiento habrá de resolver en el plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá desestimado.

La interposición del recurso no interrumpirá la ejecución del acuerdo recurrido, sin perjuicio de la suspensión de la ejecutividad por los órganos administrativos o jurisdiccionales competentes en los supuestos señalados por las Leyes. Los miembros de la Junta de Concertación no podrán promover las acciones previstas en el artículo 250.1 3.ª, 4.ª y 5.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil contra las resoluciones o actuaciones de ésta o del Presidente en ejercicio de sus facultades fiduciarias de disposición o cuando actúe como beneficiaria de la expropiación acordada por el Ayuntamiento.

La misma limitación de acciones se aplicará para la ocupación, total o parcial, de los terrenos con ocasión de la urbanización o edificación.

*Decimosexto. Disolución y liquidación de la Junta.*

Serán requisitos previos y necesarios, sin los cuales la Junta de Concertación no podrá acordar válidamente la disolución:

a) La recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento en los términos del artículo 198 de la Ley del Suelo. Si este acuerdo fuera condicionado, será necesario el previo cumplimiento de estas condiciones en conformidad expresa del Ayuntamiento. Una vez acreditado por la Junta Rectora la terminación de la urbanización, si la Administración no emitiera la certificación correspondiente a instancia de ésta en el plazo de tres meses, el ofrecimiento formal de cesión de urbanización, producirá el mismo efecto que la recepción expresa.

b) Será requisito necesario la aprobación definitiva por la Asamblea de la cuenta final de resultados y el abono de los beneficios o pérdidas por los miembros, salvo que, acordándose su aval bancario por unanimidad de la Asamblea, éstos hayan sido prestados.

c) En todo caso, la Junta se disolverá en el supuesto de que todos los terrenos devengan de propietario único. En este supuesto el propietario único se subrogará en todos los derechos y obligaciones de la Junta y de sus miembros. Sin necesidad de cumplir los requisitos de los apartados anteriores, acreditada la propiedad única y la subrogación en los derechos y obligaciones de los anteriores miembros, el Ayuntamiento, sin más trámite, acordará la disolución de la Junta.

Iniciado el proceso de disolución, salvo en el supuesto de propietario único, la Junta Rectora actuará como Comisión liquidadora.

*Hamazazpigarrena. Ituntze batzarraren erantzukizunak.*

Udalaren aurrean Batzarra izango da Estatutu hauetatik eta indarrean dauden hirigintza-plangintzatik eta legeditik eratorritako betebeharren zuzeneko erantzulea, eta, batez ere, Unitatearen urbanizatzeko osoa egikaritzearena, bai lanaren ezaugarri teknikoak dagokienez, bai hura bukatu eta Udal Administrazioari eman beharreko epeak dagokienez.

Batzarrak arau-hausleei edo arau-haustetik etekinak lortu dituztenei jasanarazi ahal izango die batzarkideen ekintzen edo ez-egiteen ondorioz berari ezarritako isunen zenbatekoa.

Isunak kideei jasanarazi ahal izateko, Batzarrak premiamendu bidezko diru-bilketa eskatu ahal izango dio Administrazioari.

*Xedapen gehigarriak.*

*Bakarra.* Estatutu hauen bidez Ituntze Batzarrean parte hartzen duten bertako kideek adierazten eta onartzen dute Ituntze Batzarrak –eratu zenetik– sartu diren jabeen lurren gaineko xedapen-ahalmena duela fiduziarioki.

*Xedapen iragankorrak.*

*Lehenengoa.* Batzarkideek Estatutu hauek sinatzen dituztenetik eta Hirigintza Entitate Laguntzaileen Erregistroan inskribatu arte, Batzarrak baliozkotasun zibil eta eraginkortasun zibil osoa edukiko du sinatu duten kideen artean eta kanpoko harremanetan, administrazio-harremanak barne, batez ere guztien interesak ordezkatzeari eta defendatzeari dagokienez.

*Bigarrena.* Kide berriak sartzeagatik egin beharreko aldatetarako alde batera utzi gabe, hauek dira Batzarrean parte hartzeko hasierako kuota:

- Sprilur, SA: % 93,04.
- Promotora Loinaz, SL: % 6,96.

*Hirugarrena.* Hasiera batean, Ituntze Batzarreko kideek Batzarburuaren bidez jardun ahal izango dute, gainerako kideen eskuordetze bidez, eta hargatik eragotzi gabe Biltzar Orokorren baitan beharrezkoak diren erabakiak hartzea.

Bilbon, 2019ko .....ren .....(e)an.»

Ormaiztegi, 2019ko urriaren 15a.—Jon Enrique Galarza, alkatea. (6482)

*Decimoséptimo. Responsabilidades de la junta de concertación.*

La Junta será directamente responsable frente al Ayuntamiento de las obligaciones que se deriven de los presentes Estatutos y del planeamiento y legislación urbanística vigentes y muy en particular, de la ejecución de la urbanización completa de la Unidad, tanto en lo que afecta a las características técnicas de la obra como a los plazos en que ésta debe 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 les fueren impuestas como consecuencia de acciones y comisiones 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.

*Disposiciones adicionales.*

*Única.* Los miembros de la Junta de Concertación incorporados a la misma a través de estos Estatutos manifiestan y aceptan que, desde su constitución, la Junta de Concertación cuenta fiduciariamente con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios incorporados.

*Disposiciones transitorias.*

*Primera.* Desde la firma de estos Estatutos por los miembros integrantes de la Junta y hasta su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, la Junta tendrá plena validez y eficacia civil entre los miembros firmantes y en sus relaciones externas, incluidas las administrativas, especialmente en cuanto se trate de la representación y defensa de los intereses comunes.

*Segunda.* Sin perjuicio de las modificaciones que hayan de hacerse como consecuencia de la incorporación de nuevos miembros, las cuotas iniciales de participación en la Junta, son las siguientes:

- Sprilur, SA: 93,04 %.
- Promotora Loinaz, SL: 6,96 %.

*Tercera.* Inicialmente, los miembros de la Junta de Concertación podrán funcionar a través de su Presidente, mediante delegación del resto de miembros, y sin perjuicio de la adopción de los acuerdos que resulten necesarios en el seno de la Asamblea General.

En Bilbao, a ..... de ..... de 2019.»

Ormaiztegi, a 15 de octubre de 2019.—El alcalde, Jon Enrique Galarza. (6482)