



Beasaingo Udala

ESP. KODEA. 2011IDBO0013	
ESPEDIENTEA	
TITULARRA	ORMAK
TOKIA	

4.1 UNITATE EGIKARITZEKO
URBANIZAZIO ZATI BATEAN
EXEKUTATZEKO, BEASAINGO
UDALA ETA ORMAK, S.L.U.
ARTEAN 2015-03-09AN
SINATUTAKO HITZARMENAREN
ALDAKETA.

CONVENIO PARA EJECUTAR
PARTE DE LA URBANIZACIÓN DE
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.1 Y
QUE MODIFICA EL SUSCRITO
ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE
BEASAIN Y ORMAK, S.L.U. el 09-
03-2015.

Beasainen 2016ko otsailaren 20an.

En Beasain a 20 de febrero de 2016

BILDURIK

Alde batetik, AITOR
ALDASORO ITURBE jauna,
Beasaingo Udalaren Alkate-
Lehendakaria. Ekintza honetarako
ahalmena, 2015eko azaroaren 26an
Udalbatza Osoak hartutako erabakiak
ematen dio.

Beste batetik, MAURICIO
ARREGUI AULESTIARTE jauna,
ORIBAI PROYECTOS
INMOBILIARIOS, S.L.U. ren (lehen,
ORMAK, S.L.U.) izenean eta bere
ordez. Sozietate hau, Donostiako
Fernando Mugica kalean, 11-2.ean
Poligono Belartzan helbideratua dago
eta B-20218970 IFK zenbakia du.
Apoderatu gisa azaltzen da, José
Carlos Arnedo Ruiz Notario jaunaren
aurrean, 1999ko uztailaren 9an
egindako eskrituraren arabera.
Eskriturak, 2448 protokolo zenbakia
du eta Gipuzkoako Merkatal

COMPARECEN

De una parte, D. AITOR
ALDASORO ITURBE, Alcalde-
Presidente del Ayuntamiento de
Beasain. Se encuentra facultado para
este acto, en virtud del acuerdo
plenario del 26 de noviembre de de
2015.

De otra parte, D. MAURICIO
ARREGUI AULESTIARTE, actuando
en nombre y representación de
ORIBAI PROYECTOS
INMOBILIARIOS, S.L.U. (antes
ORMAK, S.L.U.), domiciliada en
Donostia-San Sebastián, Calle
Fernando Múgica, número 11-2º,
Polígono Belartza, con Identificación
Fiscal número: B-20218970, en
calidad de apoderado de la sociedad
en virtud de escritura otorgada el 9
de julio de 1999 ante el Notario de
San Sebastián, D. José Carlos
Arnedo Ruiz, bajo el numero 2448 de
su protocolo, inscrita en el Registro



Beasaingo Udala

Erregistroan inskribatuta azaltzen da, hain zuzen ere, 1024 Tomoan, 108 Orrialdean, SS-916 orrian, 6. inskripzioa osatuz. Gaspar Rodriguez Santos Notario jaunaren aurrean, 2015eko azaroaren 19an egindako eskrituraren arabera, Sozietatearen izena aldatu zen. Eskritura honek, 1490 protokolo zenbakia du eta Gipuzkoako Merkatal Erregistroan inskribatuta azaltzen da, hain zuzen ere, 1024 Tomoan, 110 Orrialdean, SS-916 orrian, 14. inskripzioa osatuz.

AURREKARIAK

I.- 2011ko uztailaren 27an, Udala eta ORMAK, S.L.U.ren artean hirigintza-hitzarmena sinatu zen, Zazpiburrieta 4. areako 4.1 unitate egikaritzea kudeatu eta exekutatzeko.

II.- 2015eko martxoaren 9an, bi aldeek hitzarmen berria sinatu zuten aurrekoa aldatuz, Udalak eremu horretako urbanizazio zati bat egiteko. Hain zuzen ere, igogailu publikoa.

III.- Igogailu horren obrak esleitu arren (2015-03-18ko Gobernu Batzordeko erabakia), 2015-10-29an organo horrek erabaki zuen horretarako sinatutako kontratu administratiboa bertan behera uztea, proiektatu eta esleitutako moduan obrak egiteko arazo teknikoak daudelako.

IV.- Udal taldearen ustetan beharrezkoa denez J. M. Iturriotz eta

Mercantil de Gipuzkoa al Tomo 1024, Folio 108, Hoja SS-916, Inscripción 6ª y escritura de modificación de la denominación de la Sociedad, otorgada el 19 de noviembre de 2015 ante el Notario D. Gaspar Rodriguez Santos, bajo el número 1490 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa al Tomo 1024, Folio 110, Hoja SS-916, Inscripción 14ª

ANTECEDENTES

I.- El 27 de julio de 2011, se firma entre el Ayuntamiento de Beasain y ORMAK, S.L.U., convenio urbanístico para la gestión y ejecución de la unidad de ejecución 4.1 Zazpiburrieta del área 4.

II.- El 9 de marzo de 2015, se firma entre las mismas partes un nuevo convenio que modifica el anterior, al objeto de que sea el Ayuntamiento quien vaya a ejecutar parte de la urbanización del referido ámbito. En concreto, el ascensor público.

III.- Sin embargo, a pesar de haberse adjudicado las obras para su ejecución (Junta de Gobierno Local del 18-03-2015), el 29-10-2015, este mismo órgano acuerda dar inicio al procedimiento para resolver el contrato administrativo suscrito a tal efecto, toda vez, que existen problemas técnicos para poder ejecutar la obra de la manera proyectada y adjudicada.

IV.- El equipo de gobierno, consciente de que se precisa de un equipamiento para salvar las



Beasain Udala

Joan XXIII kaleen arteko kota ezberdinak saihesteko ekipamendua behar dela, tokiz aldatzea aztertu du eta bideragarritzat jo da eremuaren mendebaldean egitea, Zazpiburrieta kalera eramaten dituen eskaileren ondoan.

V.- Horretarako beharrezkoa da, Xehetasun Azterlana, Konpentsazio Proiektua eta Hirigintza Proiektua aldatzea.

Horren ondorioz, bi aldeek elkarri aitortu diote kontratatzeko duten ahalmena eta horren arabera, dokumentu hau idatzi dute ondorengo

diferencias de cotas existentes entre las calles J. M. Iturriotz y Joan XXIII, ha analizado el cambio de ubicación, considerándose viable el poder ejecutarlo al oeste del ámbito, junto a las escaleras que acceden a la calle Zazpiburrieta.

V.- Para ello se precisa modificar el Estudio de Detalle, el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización.

En consecuencia, reconociéndose ambas partes capacidad para contratar y obligarse, redactan el presente documento con arreglo a las siguientes,

ESTIPULAZIOEKIN

Lehenik. 2012-11-28an behin betiko onartutako Xehetasun Azterlana aldatzea.

Lehenengo hitzarmenaren eskema jarraituz, ORMAK, S.L.U.k enkargatuko du, bere kontura, Xehetasun Azterlanaren aldaketa, hori idatzi zuenari.

Bigarren. 2012-12-26an behin betiko onartutako Konpentsazio Proiektua bigarren aldiz aldatzea, beharrezkoa delako urbanizazio karga berrien banaketa egitea.

Lehenengo hitzarmenaren eskema jarraituz, ORMAK, S.L.U.k enkargatuko du, bere kontura, Konpentsazio Proiektuaren bigarren aldaketa, lehenengo proiektua idatzi zuenari.

ESTIPULACIONES

Primero. Modificar el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 28-11-2012.

Siguiendo el esquema del primer convenio, ORMAK, S.L.U., encargará, a su cuenta, la redacción de la modificación del Estudio de Detalle, a quien redactó éste.

Segundo. Modificar, por segunda vez, el Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 26-12-2012, dado que es preciso ajustar el reparto de las nuevas cargas de urbanización.

Siguiendo el esquema del primer convenio, ORMAK, S.L.U. encargará, a su cuenta, la redacción de la segunda modificación del Proyecto de Compensación al redactor del primer proyecto.



Beasain Udala

Hirugarren. 2012-12-26an behin betiko onartutako Urbanizazio Proiektua bigarren aldiz aldatzea, igogailua tokiz aldatu delako.

Lehenengo hitzarmenaren eskema jarraituz, Udalak enkargatuko du, bere kontura, Urbanizazio Proiektuaren bigarren aldaketa, lehenengo proiektua idatzi zuenari.

Laugarren. Urbanizatze prozesuaren ekitaldiak hauek izango dira:

1.- Udalak igogailua eta urbanizazio osagarria exekutatu du (I Ekitaldia).

2.- ORMAK, S.L.U.k lehenengo ekitaldian (I. Ekitaldia) 3. lursailari dagokion etxebizitzaren eraikina egiteaz gain, 4. lursailari dagokion sotoa eta beheko oinak eta bi lursailari dagokien urbanizazioa exekutatu du.

3.- ORMAK, S.L.U.k bigarren ekitaldian (II. Ekitaldia), 4. lursailari dagokion etxebizitzaren eraikina egingo du (jasodura).

Bosgarren. Igogailu publikoa instalatzeko dagoen interes orokorra dela eta, Udala arduratuko da bere exekuzioaz eta funtzionatzeko beharrezkoa den aldameneko urbanizazioetaz.

Udalak obrak lizitatu ahal izateko, Urbanizazio Proiektuaren aldaketak igogailua eta urbanizazio osagarriaren "separata" aurreikusiko

Tercero. Modificar, por segunda vez, el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 26-12-2012, como consecuencia del traslado de ubicación del ascensor público.

Siguiendo el esquema del primer convenio, el Ayuntamiento encargará, a su cuenta, la redacción de la segunda modificación del Proyecto de Urbanización, al redactor de la primera modificación.

Cuarto. Las fases del proceso urbanizador serán las siguientes:

1.- El Ayuntamiento se encargará de ejecutar el ascensor y urbanización complementaria (Fase I).

2.- ORMAK, S.L.U. ejecutará en una primera fase (Fase I), la edificación de viviendas correspondiente a la parcela resultante, 3 más el sótano y la planta baja correspondiente a la parcela resultante, 4 y la urbanización correspondiente a ambas parcelas.

3.- ORMAK, S.L.U. ejecutará en una segunda fase (Fase II), la edificación de viviendas (levantado) de la parcela resultante, 4.

Quinta. Dado el interés general existente para la instalación del ascensor público, será el Ayuntamiento quien se encargue de su ejecución y de la urbanización adyacente que se precisa para su puesta en funcionamiento.

Al objeto de que el Ayuntamiento pueda licitar las obras, la modificación del Proyecto de Urbanización llevará aparejada una



Beasain Udala

du.

Horren guztiaren kontratatzeke egikaritze aurrekontua, 274.507,67 €koa da. Horietatik, 238.717,56 € igogailuarenak dira eta gelditzen dena urbanizazio osagarriarena.

Seigarren. Igogailua tokiz aldatzeak, kostua murriztu egiten duenez eta horren ondorioz, eremu guztiaren urbanizazioaren kostua era jaitxi egiten denez, hau da:

- Eremua urbanizatzeko proposamena: 294.773,90 € (2012ko Urbanizazio Proiektua: 538.114,57 €. Horietatik, Beasain Lantzen-ek, 165.654,55 € egikaritu ditu: 63.942,92 € babes ofizialei dagokiena eta 101.711,63 €, zati batean, etxebizitzetara zerbitzua emateko urbanizazioa).
- Toki berrian igogailua jartzea: 238.717,56 € (2012ko Urbanizazio Proiektuan aurreikusitakoa: 291.098,83 €).

Igogailua egikaritzea eta instalatzearen kostua, obraren azken ziurtagiritik ondorioztatzen dena izango da (segurtasun eta osasun azterlana, kalitate-kontrola eta hondarren kudeaketa barne) eta finantziario portzentaia ondorengo izango da:

- ORMAK, S.L.U.k, %60^a.
- Udalak, %40^a.

Udalak, ORMAK, S.L.U.ri

separata comprensiva de las obras del ascensor y urbanización anexa.

El "presupuesto de ejecución contrata" de todo ello es de 274.507,67 €, de los que 238.717,56 € corresponden al ascensor propiamente dicho y el resto a la urbanización anexa.

Sexto. Como quiera que el cambio de ubicación del ascensor implica una merma de su costo y por ende de toda la urbanización del ámbito, a saber:

- Urbanización del ámbito propuesta: 294.773,90 € (Proyecto de Urbanización de 2012: 538.114,57 €, de los que se han ejecutado 165.654,55 € por parte de Beasain Lantzen: 63.942,92 € correspondientes a las VPO y 101.711,63 € de urbanización, en parte, para dar servicio a las viviendas).
- Ascensor nueva ubicación: 238.717,56 € (coste previsto en el Proyecto de Urbanización de 2012: 291.098,83 €).

El porcentaje de financiación del ascensor, cuyo coste real de ejecución e instalación será el que resulte de la certificación final de obra (incluido seguridad y salud, control de calidad y gestión de residuos), se financiará de la siguiente manera:

- 60% ORMAK, S.L.U.
- 40% Ayuntamiento.

El Ayuntamiento facturará a



Beasain Udala

igogailua egikaritzea eta instalatzeak duen egiaztatutako kostuaren %60^a fakturatuko dio, obren azken ziurtagiria onartutakoak.

ORMAK, S.L.U.k, jarraian aipatzen den epea izango du, dagokion ordainketa egiteko (diruaren interesa aplikatuz) kontzeptu hauengatik:

- Igogailuaren %60ren kostuari.
- Beasain Lantzen zor dion 101.711,63 €, exekutututako urbanizaziogatik.

P4. lursailari dagokion etxebizitza promozioaren lehen erabilera eskatu eta hurrengo 30 egun barru, baina beti ere P3 eta P4 lursailek igogailua ordaintzeko duten afekzio-karga iraungi baino lehen egiten bada (zazpi urte 2013ko uztailetik kontatzen hasita, baldin eta aldez aurretik Konpentsazio Proiektua behin betiko likidatzen ez bada. Kasu honetan, ondorioa kargen kantzelaioa izango lirateke (ikus uztailaren 4ko 1093/1997 Erret Dekretuaren 20. artikulua)."

Eta guztiaren adostasun frogatzat, bildutakoek aipatutakoarekin adostasuna azaldu dute eta dokumentu hau sinatu dute goian adierazitako data eta lekuan..

Mauricio Arregui Aulestiarte

**ORIBAI Proyectos
Inmobiliarios, S.L.U.**

B-20218970

ORMAK, S.L.U., el 60% del coste real de ejecución e instalación del ascensor para su abono, una vez aprobada la certificación final de las obras.

ORMAK, S.L.U. tendrá el plazo que a continuación se indica, para efectuar el pago (aplicando a la cantidad que corresponda el interés legal del dinero) correspondiente a los siguientes conceptos:

- Al 60% del coste del ascensor.
- La cantidad de 101.711,63 € que adeuda a Beasain Lantzen, S.A. por la urbanización ya ejecutada.

Dentro de los 30 días siguientes tras solicitar la licencia de primera ocupación de la promoción de viviendas correspondientes a la P4, y siempre que se efectúe antes de la cancelación de las cargas a que quedaron afectas las parcelas P3 y P4 para pago del coste del ascensor (siete años a contar desde julio de 2013, salvo que previamente se liquide definitivamente el Proyecto de Compensación, con la consecuencia de la cancelación de aquellas (véase art. 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes lo suscriben en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Aitor Aldasoso Iturbe

