



En Deba a ..... de ..... de 2021

## REUNIDOS

**DE UNA PARTE:** Gilen Garcia Boyra, mayor de edad, con D.N.I. nº 72XXXX31W y domicilio a estos efectos en Ayuntamiento de Deba, Portu kalea, 1.

**DE LA OTRA:** GORKA ARANEGUI ZUBIAURRE, con D.N.I. nº 15.XXXX04-V y domicilio en Donostia/San Sebastián, Plaza José M<sup>a</sup> Sert, nº 10 – bajo.

## ACTÚAN

Gilen Garcia Boyra en su calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Deba, actuando en virtud de facultades expresas otorgadas en sesión plenaria de fecha .....

Gorka Aranegui Zubiaurre en representación de la mercantil PROTEISA 2002 S.L. sociedad constituida en fecha ..... ante el Notario de ....., con C.I.F. .... y domicilio ..... Inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa ..... Acredita la representación en virtud de su cargo de .....



DEBAKO UDALA

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

### ANTECEDENTES

1. Que el Ayuntamiento de DEBA y PROTEISA 2002 S.L. son dueños de la parcela resultante “a.300.5” del Sector 1 “ELIZBURU” de Deba en las respectivas proporciones de 37,03% (AYUNTAMIENTO) y 62,97% (PROTEISA 2002 S.L.) por adjudicación en el Proyecto de Reparcelación del citado Sector 1 ELIZBURU, aprobado definitivamente el 20-12-2012 (BOG 15-1-2013) y Modificado (1ª Modificación) con fecha 24-7-2019, (BOG 5-8-2019).

La citada parcela, que está calificada como destinada a Vivienda Tasada, tiene una edificabilidad sobre rasante de 2.644 m<sup>2</sup>/t (Vivienda Tasada) y bajo rasante una planta de semisótano, destinada a anejos (garajes y trasteros) vinculados a las viviendas.

**Descripción Registral:** Finca Urbana señalada con la referencia “a.300.5” de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector 1 “ELIZBURU” de las NN.SS. de Deba.

Parcela residencial de edificación abierta, tiene una superficie de 1.217,85 m<sup>2</sup> con una edificabilidad destinada a vivienda de 2.644 m<sup>2</sup> de techo en el que pueden hacerse hasta 40 viviendas Tasadas. El semisótano se destina a uso de garajes y trasteros. El perfil de la edificación a construir es de semisótano, cuatro plantas altas, ático y sobre ático.



Sus linderos son:

Noroeste: parcela resultante “D” destinada a red viaria (viales, aceras y paseos peatonales).

Sureste: parcela resultante “E” destinada a espacios libres.

Noreste: parcela residencial “A.300.6”

Suroeste: parcela resultante “E” destinada a espacios libres y parcela resultante “D” destinada a red viaria (viales, aceras y paseos peatonales).

**Inscripción:** Tomo 2132, Libro 174, Folio 191, Finca 8219.

**Cargas:** Según resulta de la nota de afección, la parcela está afecta a un gravamen urbanístico que representa una cuota de 9,83% de la totalidad de la Unidad de Ejecución, que según la cuenta de liquidación provisional representa un importe de 742.332,27 € más IVA. El Ayuntamiento solo responde de una cuota de 6,94%, toda vez que el resto de cuota que le fue adjudicada se corresponde con la cesión legal de edificabilidad urbanística, sin cargas. Por tanto, corresponde a la cuota de PROTEISA 2002 S.L. el 93,06% restante en las cargas urbanísticas.

**Servidumbre:** Está afecta a las servidumbres de paso que resultan del Proyecto de Reparcelación que las partes declaran conocer.

2. El Ayuntamiento de Deba está interesado en que se proceda a promover la construcción de la parcela “a.300.5” de Elizburu para el desarrollo del programa de viviendas de Protección Pública Tasada municipal en régimen de propiedad, con sus anejos vinculados (garajes y trasteros), en condiciones similares a la anterior promoción desarrollada en la parcela “a.300.3” del citado Sector 1 “ELIZBURU”. Con ello quiere poner a



DEBAKO UDALA

disposición de la población de Deba la posibilidad de acceder a una vivienda a precio asequible.

3. Al estar la parcela calificada como vivienda Tasada, el precio de venta de las viviendas y sus anejos está regulado por la Orden de Gobierno Vasco de 3-11-2010. Así, el precio máximo posible, por referencia al coeficiente 1,67 respecto del valor del módulo de VPO, es de 1.576,40 €/m<sup>2</sup> útil. Esto representa hasta 218.724,63 € (más IVA) para una vivienda de 75 m<sup>2</sup> útiles, y para los anejos vinculados (24 m<sup>2</sup> útiles de garaje y trastero) 17.655,61 €, más IVA.
4. El Ayuntamiento de Deba desea que el precio de venta de las viviendas sea el más bajo posible; sin embargo, si bien el Ayuntamiento podría establecer limitaciones respecto al precio máximo en lo que refiere a su cuota de propiedad, no puede obligar al propietario mayoritario a hacerlo. La única posibilidad para lograr un menor precio, y por tanto más asequible para los ciudadanos, es llegando a un acuerdo entre el Ayuntamiento y la propiedad mayoritaria.
5. Por otra parte, en el caso de que el Ayuntamiento decidiese enajenar su cuota de propiedad a un tercero – por ejemplo, mediante concurso-, esta operación siempre quedaría subordinada al derecho de tanteo y retracto del otro comunero (PROTEISA 2002 S.L.) de conformidad con el art. 1522 del Código Civil. Por lo cual, el logro de un acuerdo entre el Ayuntamiento y la propiedad mayoritaria es lo que aseguraría una mayor eficiencia en la gestión administrativa, económica y temporal, así como en la salvaguarda del interés general y en el establecimiento del precio más asequible posible en la venta de las viviendas.



DEBAKO UDALA

6. Por todo ello, el Ayuntamiento está interesado en lograr un acuerdo con la propiedad mayoritaria, mediante el presente convenio, en virtud del cual:
  - 1) PROTEISA 2002 S.L. adquiera, mediante enajenación directa, la cuota que ostenta el Ayuntamiento en la parcela "a.300.5.
  - 2) PROTEISA 2002 S.L. se vincule al presente convenio y se comprometa a construir la edificación asignada a la misma, respetando un precio en venta de las viviendas Tasadas por debajo del máximo permitido por la normativa del Gobierno Vasco; concretamente, a un precio medio de 170.605,89 €/vivienda de 75 m<sup>2</sup>útiles, equivalente a aplicar el coeficiente 1,3 al módulo vigente para la vivienda VPO, (1.576,40 €/m<sup>2</sup>útil) según se justifica en el Anexo 1.
  
7. El presente programa de viviendas de Protección Pública Tasada municipal en régimen de propiedad se articulará mediante la enajenación directa prevista en el art. 137.4.g) y 137.4.h) de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y art. 94 de su Reglamento aprobado por Real Decreto 1373/2009 de 28 de agosto, normativa aplicable a las Entidades Locales según recoge el art. 1.2 del Reglamento de Bienes aprobado por Real Decreto 1372/1986.
  
8. Mediante esta enajenación directa de la cuota del Ayuntamiento (37,03%) a PROTEISA 2002 S.L., por el precio correspondiente que resulta de considerar la promoción de las viviendas Tasadas con un valor medio en venta derivado de aplicar al módulo de VPO el coeficiente 1,3 para las viviendas, estableciendo para los anejos el valor de 17.655,61 € (24 m<sup>2</sup> útiles), más IVA, - lo que arroja un precio medio de 170.605,89 €, más IVA, para la vivienda de 75 m<sup>2</sup> útiles, se consigue el objetivo municipal de poner a disposición de la ciudadanía de Deba viviendas de protección pública en régimen Tasado municipal.



9. Por su parte, PROTEISA 2002 S.L. también está interesada en alcanzar un acuerdo con el Ayuntamiento, que desbloquee la situación actual, y permita el desarrollo del programa de viviendas de Protección Pública Tasada municipal.
  
10. PROTEISA 2002 S.L. ha acreditado la necesaria solvencia económica y técnica para ejecutar el programa edificatorio previsto, al haber desarrollado la totalidad de los solares del Sector 1 ELIZBURU, y en particular, haber promovido como adjudicataria en concurso público las 33 viviendas y anejos en Régimen Tasado Municipal en la parcela “a.300.3” de Elizburu.
  
11. A los efectos de la necesaria transparencia se considera conveniente y necesario, recoger los compromisos recíprocos en un Convenio que se someterá al trámite de información pública.

Es así que habiendo alcanzado un acuerdo las partes, lo instrumentalizan en el presente CONVENIO con sujeción a las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA**.- El Ayuntamiento de Deba acuerda enajenar de forma directa la cuota de titularidad que ostenta en la parcela resultante “a.300.5” del Sector 1 ELIZBURU (finca registral 8219), el 37,03%, en favor del otro comunero, PROTEISA 2002 S.L., que ostenta el restante 62,97% al objeto de que cese el actual proindiviso y resulte ésta última titular del 100%.



**SEGUNDA**.- El precio por la enajenación directa de dicha cuota del 37,03% descontadas las cargas de urbanización imputables, resulta ser el de 442.029,83 €, y se ha calculado en base a un valor en venta promedio de la vivienda a desarrollar en la parcela “a.300.5” en Régimen Tasado Municipal, correspondiente a aplicar el coeficiente 1,3 al módulo de VPO, - (170.605,89 €/vivienda de 75 m<sup>2</sup>útiles) y Anejos vinculados (24 m<sup>2</sup> útiles) al precio de 17.655,61 €, en ambos casos más IVA aplicable -, es decir, por debajo del máximo autorizado (1,67).

Este precio se abonará en el momento de formalizar la escritura de compraventa ante Notario, siendo los gastos e impuestos de cuenta del adquirente, que asume también las cargas de urbanización pendientes.

La escritura pública de compraventa se formalizará en el plazo máximo de dos meses desde que se firme el presente Convenio tras su aprobación en Pleno.

**TERCERA**.- PROTEISA 2002 S.L. con renuncia a su derecho a enajenar las viviendas correspondientes a su cuota de propiedad en la parcela “a.300.5” del Sector 1 ELIZBURU hasta el precio máximo autorizado por la normativa aplicable (coeficiente 1,67 x módulo de VPO), acepta y se compromete a la adquisición de la cuota de propiedad correspondiente al Ayuntamiento por el precio reseñado en la Cláusula precedente subrogándose en las obligaciones urbanísticas imputables, asumiendo además los siguientes compromisos, que son causa de la enajenación directa:

1. Proceder a la promoción de la edificación de la parcela “a.300.5” del Sector 1 ELIZBURU en régimen de Vivienda Tasada Municipal, con un precio promedio correspondiente al coeficiente 1,3 respecto de módulo de VPO



DEBAKO UDALA

(vivienda de 75 m<sup>2</sup>útiles, 170.605,89 € más IVA), y anejos vinculados (24 m<sup>2</sup> útiles) a 17.655,61 € más IVA. El precio de las viviendas de planta baja no será inferior al módulo 1,19 y el precio de las viviendas de planta ático no superará el módulo 1,45, siendo así que ninguno de los precios sufrirá una variación superior al 11% (ni al alza ni a la baja) respecto al módulo 1,3. En consecuencia, ninguna vivienda superará el precio máximo previsto para las Viviendas Tasadas (1,67 x Módulo VPO).

2. Las viviendas serán enajenadas a la lista de adjudicatarios que señale el Ayuntamiento en base al correspondiente procedimiento de selección pública.
3. El Proyecto de Edificación se presentará en el plazo máximo de 1 mes desde la formalización del presente Convenio.
4. Una vez otorgada la licencia de edificación PROTEISA 2002 S.L. iniciará la edificación en el plazo máximo de 3 meses y finalizará la construcción en el plazo máximo de 24 meses desde el inicio de las obras.
5. Será condición que PROTEISA 2002 S.L. podrá exigir para el inicio de las obras, que el Ayuntamiento haya procedido de forma previa a la aprobación de las Bases del Sorteo de las Viviendas Tasadas Municipales a desarrollar en la parcela "a.300.5" del Sector 1 ELIZBURU, y haberse realizado el correspondiente sorteo entre los interesados, al objeto de disponer ya la relación de adjudicatarios y poder suscribir los correspondientes contratos, que deberá visar el Ayuntamiento.

A tal fin para el inicio del proceso de selección pública, el Ayuntamiento deberá de disponer del correspondiente Proyecto de Básico formulado por





DEBAKO UDALA

PROTEISA 2002 S.L. de forma que se disponga ya de la distribución y características de las viviendas y su precio exacto.

En el supuesto de que el número de adjudicatarios fuera inferior al número total de viviendas, PROTEISA 2002 S.L. podrá enajenar directamente las no adjudicadas por el procedimiento público de selección que debe realizar el Ayuntamiento, siempre que los adquirentes cumplan los requisitos legales a los que están sujetas las viviendas de Régimen Tasado.

Y para que así conste y en prueba de conformidad suscriben las partes el presente Convenio por duplicado ejemplar y a un solo efecto en lugar y fecha arriba señalados.

Fdo.:  
Alcalde de Deba

Fdo.: Gorka Aranegui  
PROTEISA 2002 S.L.



DEBAKO UDALA

**Anexo 1 - PARCELA a.300.5 ELIZBURU - VIVIENDAS TASADAS**

		€/m2 UTIL
MODULO VPO	1,00	<b>1.576,40</b>
MODULO TASADA ACUERDO	1,30	<b>2.049,32</b>

VIVIENDA TIPO	m2 UTIL	COEF.	MODULO	€
	45,00	1,15	2.049,32	106.052,31
	15,00	1,10	2.049,32	33.813,78
	15,00	1,00	2.049,32	30.739,80
	<b>75,00</b>			<b>170.605,89</b>