



Deban, 2021eko

BILDUTA

ALDE BATETIK: Gilen Garcia Boyra, adinez nagusia (NAN zenbakia: 72XXXX31W).
Hitzarmen honen ondorioetarako helbidea: Debako udaletxea, Portu kalea, 1, 20.820
Deba.

BESTETIK: Gorka Aranegui Zubiaurre (NAN zenbakia: 15.XXXX04-V NAN).
Helbidea: José M^a Sert plaza 10, behea, Donostia).

DIHARDUTE

Gilen Garcia Boyrak, Debako Udaleko alkate-udalburua.

Gorka Aranegui Zubiaurrek, PROTEISA 2002 S.L. sozietatearen ordezkari gisa.
Sozietate hori..... (e) (a) n eratu zen,..... (e) ko
notarioaren aurrean (IFK:.....; helbidea:.....).
Gipuzkoako Merkataritza Erregistroan
inskribatuta..... (r) en karguaren arabera
ordezkaritza egiaztatzen du.



Bi aldeek elkarri aitortu diote zuzenbidean beharrezkoa den guztia egiteko gaitasuna dutela, eta honako hauek azaldu dituzte:

AURREKARIAK

1. Debako Udala eta PROTEISA 2002 S.L. Debako "Elizburu" 1. sektoreko "a.300.5" partzelaren jabeak direla, % 37,03 (Udala) eta % 62,97 (PROTEISA 2002 SL) proportzioetan, aipatutako 1 Elizburu Sektoreko Birpartzelazio Proiektuan egindako esleipenaren ondorioz. Proiektu hori 2012-12-20an behin betiko onartu zen (2013-1-15eko GAO), eta 2019-07-24an aldatu zen (1.aldaketa) (2019-08-05eko GAO).

Partzela hori Etxebizitza Tasaturako kalifikatuta dago. Sestra ganean 2.644 m²/t eraikigarritasuna du (etxebizitza tasatua); sestra azpian, berriz, erdisotoko solairu bat, etxebizitzei lotutako eranskinetarako (garajeak eta trastelekuak).

Erregistroko deskribapena: Debako Arau Subsidiarioetako Elizburu 1 Sektoreko Birpartzelazio Proiektuaren ondoriozko partzelen zerrendako "a.300.5" erreferentziarekin adierazitako hiri-finka.

Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela; 1.217,85 m²-ko azalera du, eta 2.644 m²-ko sabaia duen etxebizitzarako eraikigarritasuna, gehienez ere, 40 etxebizitza tasatu egin ahal izateko. Erdisotoa trasteleku eta garajeetarako erabiliko da. Eraikiko den eraikinaren profila da: erdisotoa, lau solairu altu, atikoa eta atikoaren gainekoa.



Bere mugak honako hauek dira:

Ipar-mendebaldea: "D" partzela, bide-sarerako (bideak, espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak).

Hego-ekialdea: "E" partzela, espazio libreetarako.

Ipar-ekialdea: "A.300.6" bizitegi-lurzatia.

Hego-mendebaldea: "E" partzela, espazio libreetarako, eta "D" partzela, bide-sarerako (bideak, espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak).

Inskripzioa: 2132. liburukia, 174. liburua, 191. folioa, 8219. finka.

Kargak: (Orri-bazterreko) Afektazio-oharraren arabera, lurzatiak hirigintza-karga bati eragiten dio, egikaritze-unitate osoaren % 9,83ko kuota duena; behin-behineko likidazio-kontuaren arabera, kopuru hori 742.332,27€ gehi BEZ da. Udalak % 6,94ko kuotari baino ez dio erantzun behar, esleitu zitzaion gainerako kuota hirigintza-eraikigarritasunaren legezko lagapenari baitagokio, kargarik gabe. Beraz, PROTEISA 2002 SLren kuotari dagokio hirigintza-kargen gainerako % 93,06.

Zortasuna: Birpartzelazio Proiektuaren ondoriozko bide-zortasunez lotuta dago, eta alderdiek ezagutzen dituztela adierazi dute.

2. Debako Udalak Elizburuko "a.300.5" lurzatiaren eraikuntza sustatu nahi du, jabetza-erregimeneko udal-babes publiko tasatuko etxebizitzaren programa garatzeko, atxikitako eranskinekin (garajeak eta trastelekuak). Eta hori "Elizburu" 1. sektoreko "a.300.3" lurzatian aurretik egindako sustapenaren antzeko baldintzetan egin nahi du. Horrela, Debako biztanleei etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko aukera eman nahi die.



3. Lurzatia etxebizitza tasatutzat kalifikatuta dagoenez, etxebizitzen eta horien eranskinen salmenta-prezioa Eusko Jaurlaritzaren 2010-11-3ko Aginduak arautzen du. Hala, gehieneko prezioa da 1.576,40 €/m² erabilgarriko (babes ofizialeko etxebizitzen moduluaren balioari 1,67ko koefizientea aplikatuta). Hau da, 218.724,63 € gehi BEZ 75 m² erabilgarriko etxebizitza batentzat, eta 17.655,61€ gehi BEZ atxikitako eranskinentzat (24 m² erabilgarriko garaje eta trastelekuentzat).
4. Debako Udalak etxebizitzen salmenta-prezioa ahalik eta txikiena izatea nahi du; hala ere, nahiz eta Udalak gehieneko prezioari mugak jar diezazkioken bere jabetza-kuotari dagokionez, ezin du jabe nagusia behartu hori egitera. Prezio txikiagoa lortzeko aukera bakarra, eta, beraz, herritarrentzat eskuragarriagoa izatea, Udala eta jabego nagusia ados jartzea da.
5. Bestalde, Udalak bere jabetza-kuota hirugarren bati besterentzea erabakiko balu – adibidez, lehiaketa baten bidez –, PROTEISA 2002 S.L.k lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea izango luke (Kode Zibilaren 1522 artikulua araber). Hori dela eta, Udalaren eta jabetza nagusiaren arteko akordioa lortzeak ziurtatuko luke eraginkortasun handiagoa izatea kudeaketa administratiboan, ekonomikoan eta denborazkoan, bai eta interes orokorraren zaintzan eta etxebizitzen salmentan ahalik eta preziorik eskuragarriena ezartzean ere.
6. Hitzarmen honen bidez, beraz, Udalak akordioa lortu nahi du jabego nagusiarekin. Akordio horren arabera,
 - 1) PROTEISA 2002 S.L.k, zuzeneko besterentzearen bidez, Udalak "a.300.5" lurzatian duen kuota eskuratuko du.



DEBAKO UDALA

- 2) PROTEISA 2002 SL hitzarmen honi lotuko zaio, eta hari esleitutako eraikina eraikitzeko konpromisoa hartuko du, etxebizitza tasatuen salmenta-prezioa Eusko Jaurlaritzaren araudiak baimentzen duen gehieneko prezioaren azpitik errespetatuz; zehazki, babes ofizialeko etxebizitzetarako indarrean dagoen moduluari 1,3 koefizientea aplikatuta (1.576,40 €/m² erabilgarri), 75 m² erabilgarri dituen etxebizitza bakoitzeko batez besteko prezioa 170.605,89 €koa izango litzateke, 1. eranskinean justifikatzen den bezala.
1. Jabetza-araubideko udal-babes publiko tasatuko etxebizitzaren programa hau besterentze zuzenaren bidez izapidetuko da ondorengo araudiaren arabera: Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legearen 137.4.g) eta 137.4.h) artikulua eta Abuztuaren 28ko 1373/2009 Errege Dekretuak onartutako Erregelamenduaren 94. artikulua, toki-erakundeei aplikatu beharreko araudia, 1372/1986 Errege Dekretuak onartutako Ondasunen Erregelamenduaren 1.2 artikulua.
 2. Udalak ordaindu beharreko kuota (%37,03) PROTEISA 2002 SLri zuzenean besterentzearen bidez udal-helburua lortzen da: Debako herritarren eskura jartzea udal-araubide tasatuko babes publikoko etxebizitzak. Babes ofizialeko etxebizitzetarako moduluari 1,3 koefizientea aplikatzearen ondorioz ateratako batez besteko salmenta-prezioa izango dute etxebizitza tasatu hauek; eranskinen balioa, berriz, 17.655,61 € gehi BEZ (24 m² erabilgarri) izango da. Batez beste 170.605,89 euroko prezioa (gehi BEZ) izango du 75 m² erabilgarriko etxebizitza batek.
 3. Bestalde, PROTEISA 2002 S.L.k ere Udalarekin akordioa lortu nahi du, egungo egoera desblokeatzeko, eta udalaren babes publiko tasatuko etxebizitzaren programa garatzea ahalbidetzeko.



4. PROTEISA 2002 S.L.k egiaztatu du kaudimen ekonomiko eta tekniko nahikoa duela, aurreikusitako eraikuntza-programa gauzatzeko, 1 Elizburu Sektoreko orube guztiak garatu baititu, eta, bereziki, lehiaketa publiko bidez sustatu baititu Elizburuko "a.300.3" lurzatian udal-erregimen tasatuan dauden 33 etxebizitza eta eranskinak.
5. Beharrezko gardentasunaren ondorioetarako, komenigarritzat eta beharrezkotzat jo da elkarrekiko konpromisoak jendaurrean jarriko den hitzarmen batean jasotzea.

Horrenbestez, alderdiek akordio bat lortu dute, eta hitzarmen honetan jaso dute, klausula hauen arabera:

KLAUSULAK

LEHENA.- Debako Udalak erabaki du beste erkideari zuzenean besterentzea Elizburu 1. sektoreko "a.300.5" partzelan duen % 37,03ko titulartasun-kuota (8219 erregistro-finka). Horrenbestez, egungo proindibisioa bertan behera utziko du, eta beste erkidea -PROTEISA 2002 S.L.- gainerako % 62,97aren jabea dena, % 100eko titularra bilakatuko da.

BIGARRENA.- Kuota hori (% 37,03) zuzenean besterentzearen prezioa 442.029,83 eurokoa da, egozgarriak diren urbanizazio-kargak kenduta. Udal Araubide tasatuko "a.300.5" lurzatian garatu beharreko etxebizitzaren batez besteko salmenta-balioaren arabera kalkulatu da prezioa. Hau da, babes ofizialeko etxebizitzaren moduluari 1,3 koefizientea aplikatuta: etxebizitzaren kasuan, 170.605,89 €/ 75 m² erabilgarriko; eta



DEBAKO UDALA

atxikitako eranskinen kasuan (24 m² erabilgarri), 17.655,61 euro; bi kasuetan aplikatu beharreko BEZa gehituta. Hau da, baimendutako gehienekoaren azpitik (1,67).

Prezio hori ordainduko da salerosketa-eskritura notarioaren aurrean formalizatzen den unean. Gastuak eta zergak eskuratzaillearen kontura izango dira, eta egiteke dauden urbanizazio-kargak ere bere gain hartuko ditu.

Salerosketaren eskritura publikoa hitzarmen hau sinatzen denetik gehienez bi hilabeteko epean formalizatuko da, osoko bilkurak onartu ondoren.

HIRUGARRENA. - PROTEISA 2002 S.L. enpresak uko egiten dio ELIZBURU 1 sektoreko "a.300.5" lursailean bere jabetza-kuotari dagozkion etxebizitzak besterentzeko eskubideari, aplikatu beharreko araudiak baimendutako gehieneko preziora arte (BOE koefizientea: 1,67 x modulua). Udalari dagokion jabetza-kuota aurreko klausulan adierazitako prezioan eskuratzeko konpromisoa hartzen du, egotz daitezkeen hirigintza-betebeharretan subrogatuz, eta, gainera, zuzeneko besterentzearen ondorio diren konpromiso hauek hartzen ditu:

1. Elizburu Sektoreko "a.300.5" lurzatiaren eraikuntza sustatzea, Udal Etxebizitza tasatuen erregimenean, babes ofizialeko etxebizitzaren moduluarekiko (75 m² erabilgarri, 170.605,89 €gehi BEZ) 1,3 koefizienteari dagokion batez besteko prezioarekin, eta 17.655,61 €ri lotutako eranskinekin (24 m² erabilgarri). Beheko solairuko etxebizitzaren prezioa ez da 1,19 modulua baino txikiagoa izango, eta



DEBAKO UDALA

teilatupe solairuko etxebizitzaren prezioa ez da 1,45 modulua baino handiagoa izango; beraz, prezioetako bakar batek ere ez du izango 1,3 moduluarekiko % 11tik gorako aldaketarik (ez gorantz ez beherantz). Ondorioz, etxebizitza batek ere ez du gaindituko etxebizitza tasatuetarako aurreikusitako gehieneko prezioa (1,67 x BOE modulua).

2. Etxebizitzak Udalak dagokion hautapen publikoko prozeduraren arabera zehazten duen esleipendunen zerrendan besterenduko dira.

3. Hitzarmen hau formalizatzen denetik gehienez ere hilabeteko epean aurkeztuko da Eraikuntza Proiektua.

4. Eraikitzekeko lizentzia eman ondoren, PROTEISA 2002 SLk gehienez ere 3 hilabeteko epean hasiko du eraikuntza, eta obrak hasi eta gehienez 24 hilabeteko epean amaituko du.

5. PROTEISA 2002 SLk lanak hasteko ezar dezakeen baldintza izan daiteke, Udalak 1 Elizburu Sektoreko "a.300.5" lurzatian garatu beharreko Udala Etxebizitza tasatuen zozketaren oinarriak aurrez onartuak izatea, bai eta interesdunen artean dagokion zozketa egin izana ere, esleipendunen zerrenda izan dezaten eta dagozkion kontratuak izenpetu ahal izan dituzten. Kontratu horiek udalak ikus-onetsi beharko ditu.

Hautaketa publikoaren prozesua hasi ahal izateko, Udalak PROTEISA 2002 S.L.k formulatutako Oinarrizko Proiektua izan beharko du; horrela, une horretan jada etxebizitzaren banaketa, beren ezaugarriak eta prezio zehatza jakingo da.



DEBAKO UDALA

Esleipendunen kopurua etxebizitzaren guztizko kopurua baino txikiagoa bada, PROTEISA 2002 S.L.k zuzenean besterendu ahal izango ditu udalak egin behar duen hautaketa-prozedura publikoaren bidez esleitu ez direnak, betiere eskuratzailerik erregimen tasatuko etxebizitzaren legeko baldintzak betetzen badituzte.

Eta horrela jasota gera dadin eta ados daudela adierazteko, hitzarmen honen bi ale sinatzen dituzte, ondorio bakarrerako, goian adierazitako lekuan eta egunean.

Sin.:
Debako alkatea

Sin.: Gorka Aranegui
PROTEISA 2002 S.L



DEBAKO UDALA

1. Eranskina - a.300.5 LURSAILA ELIZBURU - ETXEBIZITZA TASATUAK				
				€/m2 ERABILGARRI
BOE MODULOA			1,00	1.576,40
TASATUA MODULOAK AKORDIOA			1,30	2.049,32
ETXEBIZITZA MOTA	m2 ERAB	KOEF.	MODULOAK	€
	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
	75,00			170.605,89