

1.1

CONVENIO

CONVENIO PARA LA CONSTITUCION DE LA MANCOMUNIDAD DE GARAJES, MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS INTERIORES DE MANZANA (JARDINES) Y DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS DE LAS PARCELAS A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6 Y A.2.7 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR I/S1, IV/SI, XVI/S1, XIX/SI Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (ÁREA DE REPARTO ARS3) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA (NAVARRA)



En Pamplona, a 2 de noviembre de dos mil quince.

REUNIDOS

D. _____, con D.N.I. nº _____, que actúa en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona, como Alcalde-Presidente del mismo, cargo del que tomó posesión el _____.

D. _____ y _____ con D.N.I. nº _____ y _____, actuando en representación de Altamira Real Estate, S.A. con N.I.F A-28.100.915 y domicilio social en Ciudad Grupo Santander, Edificio Arrecife. Planta baja. Avda. de Cantabria s/n. Boadilla del Monte (Madrid).

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____, actuando en representación de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., de nacionalidad española, domiciliada en Madrid (28046), Paseo de la Castellana, número 89 y con C.I.F. número A-86.602.158.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____, actuando en representación de CLARIM NAVARRA, S.L.U., de nacionalidad española, domiciliada en _____ y con C.I.F. número B-31979131.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____, actuando en representación de CONSTRUCCIONES JUAN BAUTISTA FLORES, S.A. de nacionalidad española, domiciliada en _____ y con C.I.F. número _____.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____, actuando en representación de ASERORAMIENTO Y GESTIÓN DE SOLARES Y TERRENOS, S.L. de nacionalidad española, domiciliada en _____ y con C.I.F. número _____.

D. _____ con D.N.I. nº _____, actuando en representación de CONSTRUCCIONES ANDÍA, S.A. de nacionalidad española, domiciliada en _____ y con C.I.F. número _____.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D^a. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

D. _____ con D.N.I. nº _____ y domicilio en _____ actuando en su propio nombre.

Reconociéndose las partes comparecientes capacidad suficiente para convenir,

EXPONEN:

PRIMERO

Que los comparecientes son propietarios de las siguientes Parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/S1 y Sistemas generales adscritos (área de reparto ARS3) del Plan Municipal de Pamplona (NAVARRA), cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Pamplona:

Parcela	Propietario	%
A.2.1	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	100,0000
A.2.2	Altamira Real Estate, S.A.	100,0000
A.2.3	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	0,4100 11,2850 5,6425 5,6425 48,6199 9,6600 12,3800 0,7950 1,5900 0,7950 1,5900 0,7950 0,7950
A.2.4	Clarim Navarra, S.L.U.	80,6900 3,2183 8,0458 8,0459
A.2.5	Construcciones Juan Bautista Flores S.A.	59,3399 4,8950 18,5700 2,4100 2,4470 2,8000 4,7300 1,2240 1,2230 0,8300 0,8300 0,2337 0,2337 0,2337
A.2.6	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	100,0000
A.2.7	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	100,0000

Se adjuntan como anexo 1 notas simples registrales a fecha de 13 de Octubre de 2015. No obstante lo anterior, la relación anterior resulta asimismo de una actualización de datos que ha sido facilitada al Ayuntamiento.

SEGUNDO

Que las partes intervinientes convienen tanto la constitución de una mancomunidad de construcción y mantenimiento del sótano, incluyendo cuartos de recogida neumática, como la constitución de una mancomunidad de construcción y mantenimiento de espacios libres privados interiores de manzana, en adelante llamada, patio-jardín de manzana, de tal forma que cada una de las parcelas construirá la superficie de plaza y sótano alojada dentro de su parcela, es decir, los gastos de construcción de las rampas, así como de los diferentes elementos comunes de utilización general del sótano, las posibles escaleras de emergencia, los aseos y los cuartos de recogida neumática con sus correspondientes pérdidas de locales comerciales o viviendas en planta baja y de trasteros en plantas de sótano por parte de las parcelas que soporten los cuartos, pero le corresponderá costear la construcción y mantenimiento en proporción a las unidades de aprovechamiento resultantes de la reparcelación del Área de Reparto ARS-3 Arrosadía-Lezkairu de Pamplona, Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI y XIX/SI y Sistemas generales adscritos, aprobado definitivamente con fecha veintiocho de noviembre de dos mil seis.

TERCERO

Que los propietarios reseñados en el expositivo y en el anexo primero han convenido y están de acuerdo en la constitución de una mancomunidad para la construcción, uso y funcionamiento de los referidos sótanos y plaza interior, estableciendo el contenido normativo y económico de la misma, por todo lo cual suscriben el presente Convenio de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Servidumbre de paso

Todas las partes comparecientes constituyen sobre las parcelas descritas en el expositivo primero de este documento, una servidumbre de paso de vehículos y personas, mutua y recíproca, de carácter permanente y gratuita, a través de los accesos de entrada y salida a las plantas de sótano, antes referenciadas, en cumplimiento de la obligación derivada del Acta de Reparcelación del Sector Lezkairu, que dice *"en la manzana A2 por su configuración física, se establece la obligación de mancomunarse para posibilitar el uso de los garajes: en subsuelo."*, así como una servidumbre de paso de personas, mutua y recíproca, de carácter permanente y gratuita, a través de los accesos de entrada y salida al patio-jardín de la Manzana A2, en cumplimiento de las obligaciones derivadas del artículo 42 apartado 3 y del artículo 43, apartado 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI y XIX/SI y Sistemas generales adscritos (Área de reparto ARS- 3) del Plan municipal de Pamplona que dicen respectivamente *"Cada uno de estos espacios mancomunados o patio-jardín de manzana constituye una unidad funcional y de diseño. A tal efecto, serán objeto de un proyecto unitario de urbanización, vinculado al primero de los proyectos de edificación que se redacten en el ámbito de la unidad, cuya ejecución deberá materializarse antes de que se conceda la licencia de primera utilización a las viviendas del último de los edificios que se desarrollen en la Unidad"*.

"Dichas acometidas constituyen un elemento de servicio mancomunado para el conjunto de parcelas que constituye cada unidad"

SEGUNDA.- Estudio del Proyecto de Actividades Clasificadas

Los propietarios de las Parcelas se comprometen a ejecutar la construcción de sus respectivos garajes y urbanización del patio-jardín conforme al diseño elaborado por los Arquitectos D. Carlos Bea Cirauqui, D. Víctor Lizarraga Echeverría y Doña Encarni Ortuño Vargas así como del estudio de Instalaciones Afectas a Actividades Clasificadas proyectado por la Ingeniería "Macías & Asociados", quienes provisionalmente han diseñado un plano orientativo de la distribución en planta futura, que servirá de base para el proyecto definitivo, que pormenorizará y ajustará la distribución exacta, a las determinaciones que establezcan las Licencias de Obras y de Actividades Clasificadas, así como a ejecutar la construcción de la urbanización del patio-jardín de manzana con arreglo al diseño y memoria de calidades realizado.

Se adjuntan planos del diseño realizado de garaje mancomunado y de urbanización interior en anexo 2.

TERCERA.- Accesos rodados, salidas peatonales, aseos y cuartos de recogida neumática de planta sótano

El acceso rodado al garaje se realizará, de conformidad con lo establecido en el Estudio de Instalaciones Afectas a Actividades Clasificadas, a través de la parcela A.2.2 en plantas sótano 1 y 2, mientras que la salida rodada se realizará a través de la parcela A.2.6. Las salidas peatonales de emergencia se sitúan en las parcelas A.2.1, A.2.2, A.2.3, A.2.4, A.2.5, A.2.6 y A.2.7 tanto para el sótano 1 como para el sótano 2.

Respecto a los aseos, se sitúan en el sótano 1 de la parcela A.2.2 y en el sótano 2 de la parcelas A.2.6.

Los cuartos de recogida neumática se sitúan en las parcelas A.2.1, A.2.4 y A.2.7.

Las plazas de garaje se distribuirán de forma que dejen el pasó libre de vehículos a través de su parcela, desde los pasos de acceso hasta las respectivas plazas de garaje mancomunado.

La situación de los pasos de vehículos y demás dotaciones, se definen en los planos adjuntos.

CUARTA.- Accesos provisionales

A fin de garantizar los accesos conforme a lo estipulado en el artículo 7 del ANEXO III del Decreto foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas, todas las partes se comprometen a la realización de sus accesos provisionales hasta la finalización de los definitivos.

QUINTA.- Cerramiento provisional

Cada propietario en su parcela, mientras la colindante no haya construido, cerrará provisionalmente su patio-jardín interior y su garaje hasta la completa ejecución del resto de los garajes y patios-jardín interiores de esta mancomunidad, en el primer caso, mediante vallado y en el segundo mediante un muro de hormigón para contención de tierras.

Estos cierres se eliminarán cuando menos en las zonas de paso y estacionamiento de vehículos, y el coste de las demoliciones corresponderá al propietario de la parcela que haya construido en último lugar su parte mancomunada, o al propietario del edificio que tenga necesidad de derribar el cierre para la utilización de su parte de garaje mancomunado o patio interior de jardín.

SEXTA.- Modificación del Estudio de Instalaciones Afectas a Actividades Clasificadas

En caso de modificación del Estudio de Instalaciones Afectas a Actividades Clasificadas, las partes intervinientes y, en su caso, quienes les sustituyan en la titularidad de las parcelas mancomunadas, ejecutarán a su vez, en sus respectivos garajes las obras necesarias para el cumplimiento de todas las normas exigibles y necesarias para el perfecto funcionamiento del nuevo garaje mancomunado resultante, siendo a cargo de las partes el coste que origine la redacción del nuevo Estudio de Instalaciones Afectas a Actividades Clasificadas, de su tramitación y las tasas liquidadas, en la proporción en que participen en dicho garaje, definida en el presente Convenio.

Se actuará en todo momento conforme a lo estipulado en el presente Convenio firmado por todas las partes que intervienen en el garaje mancomunado.

SÉPTIMA.- Revisión de gastos y cargas

Los gastos de conservación, acondicionamiento, mejora, sustitución o reparación de elementos comunes del garaje serán asumidos por cada propietario de plaza de garaje o cuarto trastero en la proporción que sobre el importe total de dichos gastos represente la cuota que le hubiera sido atribuida al tiempo de efectuarse la declaración de obra nueva y división horizontal de los garajes sobre la total superficie de sótano de cada una de las parcelas mancomunadas.

De la misma manera que los gastos de conservación, acondicionamiento, mejora, sustitución o reparación de elementos comunes del patio-jardín de manzana, serán asumidos por cada propietario de vivienda en la proporción que sobre el importe total de dichos gastos representa la cuota que le hubiera sido atribuida al tiempo de efectuarse la declaración de obra nueva y división horizontal de las viviendas.

A este respecto se considerarán elementos comunes, entre otros, las salidas rodadas y peatonales, zonas de paso o circulación interiores, etc., exceptuando en todo caso del carácter de elemento común tanto a los ascensores como a las salas de máquinas (elementos comunes de sus respectivos inmuebles pero no de los garajes).

OCTAVA.- Valoración de cargas

Las partes intervinientes establecen, de común acuerdo, la actual valoración de los gastos y cargas que suponen la ejecución de los mancomunados proyectados, en los que se contemplan todos los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad, conforme a lo dispuesto en el expositivo segundo de este Convenio.

La valoración de los gastos y cargas se realiza a fecha de Septiembre de 2015

El pago de la parte correspondiente a cada propietario será revisado automáticamente según la evolución del I.P.C., para Navarra, comparando el mes de Septiembre de 2015, con el mes anterior a la fecha que se realice el pago. Así mismo la cantidad resultante se verá Incrementada con el correspondiente I.V.A., al tipo impositivo que en cada momento esté vigente.

Los costes del Garaje y Patio-Jardín de Manzana Mancomunado, y mediando el acuerdo de las partes intervinientes, se imputan y valoran conforme a lo descrito en anexo 3 que recoge los costes a incurrir en la ejecución de los trabajos, su detalle por parcelas así como la valoración de la pérdida de edificabilidad residencial en planta baja y de trasteros en plantas de sótano.

En caso de que alguna de las partes intervinientes en este convenio acordase con otra de las partes ser quien ejecute la construcción de la superficie o parte de la superficie mancomunada de ese propietario de parcela, los precios a aplicar a dicha ejecución serán los estipulados en el presente convenio.

NOVENA.- Reparto de gastos y cargas

De conformidad con lo establecido en el expositivo segundo, estipulación octava y anexo 3 del presente documento, todas las partes intervinientes aprueban que el reparto de los gastos y cargas expresadas se distribuya entre los propietarios de las parcelas objeto del presente convenio, en razón directa a las unidades de aprovechamiento que cada parcela tiene adjudicada en función de la reparcelación antes mencionada.

Del importe resultante habrá que deducir gastos correspondientes a las obras propias que según el Estudio del Proyecto deba ejecutar cada propietario en su parcela, lo que originará una diferencia económica a favor o en contra, según el siguiente reparto:

PARCELAS	UA'S	%
A.2.1	1.947,40	13,68%
A.2.2	1.932,66	13,57%
A.2.3	2.238,29	15,72%
A.2.4	2.003,70	14,07%
A.2.5	2.238,29	15,72%
A.2.6	1.932,66	13,57%
A.2.7	1.947,40	13,68%
TOTAL	14.240,40	100,00%

IMPUTACIÓN DE COSTES FINALES A CADA PARCELA, EN FUNCIÓN DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO ATRIBUIDAS POR EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN:

En contraprestación con el porcentaje de cargas que deberá soportar cada parcela en función de las unidades de aprovechamiento obtenidas en la reparcelación que le corresponden, cada parcela deberá ejecutar las obras correspondientes a los servicios mancomunados asignados a su propia parcela y deberá de sufrir las afecciones por ellas originadas, por lo que resultará el siguiente reparto de gastos (se detalla por parcela y por propietario):

Parcelas	Debe ejecutar		Debe soportar		Diferencia
	Euros	%	Euros	%	Euros
A.2.1	103.936,72	17,11%	83.056,90	13,68%	-20.879,82 €
A.2.2	137.312,06	22,61%	82.428,23	13,57%	-54.883,83 €
A.2.3	24.145,41	3,98%	95.463,40	15,72%	71.317,99 €
A.2.4	106.338,75	17,51%	85.458,10	14,07%	-20.880,65 €
A.2.5	24.145,41	3,98%	95.463,40	15,72%	71.317,99 €
A.2.6	107.526,80	17,70%	82.428,23	13,57%	-25.098,57 €
A.2.7	103.950,01	17,12%	83.056,90	13,68%	-20.893,12 €
TOTAL	607.355,15	100,00%	607.355,15	100,00%	0,00 €

De acuerdo con lo descrito en el cuadro anterior y conforme a lo detallado en el anexo 3, las parcelas con saldo favorable (A1, A2, A4, A6 y A7) deberán cobrar de las parcelas A3 y A5 el importe de dicho saldo por partes iguales de cada una de estas últimas.

El desglose por parcelas y propietarios es el siguiente:

Parcela	Propietario	%	Debe ejecutar	Debe soportar	A cobrar (-) A pagar (+)
A.2.1	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	100,0000	103.936,72	83.056,90	- 20.879,82
A.2.2	Altamira Real Estate, S.A.	100,0000	137.312,06	82.428,23	- 54.883,83
A.2.3	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	0,4100	99,00	391,40	292,40
		11,2850	2.724,81	10.773,04	8.048,24
		5,6425	1.362,40	5.386,52	4.024,12
		5,6425	1.362,40	5.386,52	4.024,12
	Sareb, S.A.	48,6199	11.739,47	46.414,21	34.674,74
		9,6600	2.332,45	9.221,76	6.889,32
		12,3800	2.989,20	11.818,37	8.829,17
		0,7950	191,96	758,93	566,98
		1,5900	383,91	1.517,87	1.133,96
		0,7950	191,96	758,93	566,98
		1,5900	383,91	1.517,87	1.133,96
		0,7950	191,96	758,93	566,98
		0,7950	191,96	758,93	566,98
A.2.4	Clarim Navarra, S.L.U.	80,6900	85.804,74	68.956,14	- 16.848,60
		3,2183	3.422,34	2.750,33	- 672,01
		8,0458	8.555,80	6.875,79	- 1.680,02
		8,0459	8.555,91	6.875,87	- 1.680,04
A.2.5	Construcciones Juan Bautista Flores, S.A.	59,3399	14.327,86	56.647,88	42.320,03
		4,8950	1.181,92	4.672,93	3.491,02
	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	18,5700	4.483,80	17.727,55	13.243,75
		2,4100	581,90	2.300,67	1.718,76
		2,4470	590,84	2.335,99	1.745,15
	Asesoramiento y Gestión de Solares y Terrenos, S.L.	2,8000	676,07	2.672,98	1.996,90
	Construcciones Andía, S.A.	4,7300	1.142,08	4.515,42	3.373,34
	y	1,2240	295,54	1.168,47	872,93
		1,2230	295,30	1.167,52	872,22
		0,8300	200,41	792,35	591,94
		0,8300	200,41	792,35	591,94
		0,2337	56,43	223,10	166,67
		0,2337	56,43	223,10	166,67
		0,2337	56,43	223,10	166,67
A.2.6	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	100,0000	107.526,80	82.428,23	- 25.098,57
A.2.7	Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona	100,0000	103.950,01	83.056,90	- 20.893,12

DECIMA.- Tiempo de pago

El pago de las cantidades previstas en las cláusulas anteriores se realizará mediante talón conformado o cheque bancario a favor de las empresas con saldo favorable, en el plazo de 3 meses desde que cada uno de los edificios obtenga su licencia de obras. En la factura se aplicará el incremento del I.P.C. conforme a lo expresado en la estipulación octava.

Conforme al detalle por parcelas de cargas por parcelas que se adjunta en el anexo 3, los importes a pagar por parte de los propietarios con saldo en contra deberán ser abonados a los propietarios con saldo favorable de acuerdo con los siguientes porcentajes:

Parcelas con saldo favorable		
Parcela	A pagar por parte de las parcelas A.2.3 y A.2.5 (cada una)	%
A.2.1	10.433,82	14,63%
A.2.2	27.443,16	38,48%
A.2.4	10.440,95	14,64%
A.2.6	12.551,97	17,60%
A.2.7	10.448,09	14,65%
Total	71.317,99	100,00%

Los propietarios de las parcelas con saldo en contra no podrán hacer uso del garaje y demás servicios del mismo, hasta que no hayan abonado las cantidades que les corresponden por el presente Convenio de Mancomunidad.

UNDECIMA: Adaptación del garaje y patio-jardín de manzana al Estudio del Proyecto de Actividades Clasificadas, Licencia de primera utilización y Licencia de apertura de garaje

Una vez terminada la adaptación de todo el garaje y del patio-jardín de manzana se procederá a derribar las vallas y los muros de separación entre parcelas o, como mínimo, los de los pasos para circulación o estacionamiento de vehículos y personas. El coste del derribo y, en su caso, de las reparaciones necesarias, será de cuenta del propietario de la parcela o parcelas que hayan construido en último lugar su parte de parcela mancomunada, o bien del propietario de aquel edificio o parcela que tenga necesidad de derribar dichos cierres para la utilización de su parte de garaje o patio-jardín de manzana mancomunado.

El garaje deberá quedar en las condiciones que determina el Estudio de Instalaciones Afectas a Actividades Clasificadas del Garaje Mancomunado y a la Licencia de apertura de garaje. El patio-jardín de manzana deberá quedar en las condiciones que determine la Licencia de Primera utilización de cada bloque.

En cualquier caso, los propietarios de las parcelas solamente podrán hacer uso de los accesos rodados, puertas, salidas, etc., del garaje y patio-jardín de manzana, para servicio o entrada de personas y entrada de vehículos para su aparcamiento, y nunca para otros servicios, tales como la ejecución de las obras de garaje o patio-jardín de manzana.

DUODECIMA.- Comunidad funcional

Todas las partes se obligan, previa Declaración de Obra Nueva y División en propiedad horizontal de los respectivos edificios a construir sobre las parcelas objeto de este Convenio, a establecer la Comunidad funcional y servidumbre de paso sobre las correspondientes fincas destinadas a garaje y patio-jardín de manzana, lo cual será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

En la escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Propiedad Horizontal de cada uno de los edificios se dejará constancia de que los gastos que se originen por el mantenimiento, limpieza, consumos, reparaciones, y otros, de los elementos comunes mancomunados serán de cuenta de los propietarios de las parcelas que los vinieran utilizando, en proporción a los porcentajes definidos anteriormente, correspondientes a cada uno de ellos.

DECIMOTERCERA.- Distribución de plazas de garaje

Según el artículo 41 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector I/SI, IV/SI, XVI/SI y XIX/SI y Sistemas generales adscritos (Área de reparto ARS-3) del Plan municipal de Pamplona, *"cuando técnicamente no fuera posible cumplir lo previsto en el apartado b) y se entienda por tal imposibilidad cuando sea necesario construir más de dos plantas de sótano para ello, se permitirá solucionar las necesidades de plazas de aparcamiento de la siguiente manera:*

En dos plantas de sótano se podrán prever los trasteros necesarios (como máximo uno por vivienda y de una superficie máxima de 7 m²) y el mayor número técnicamente posible de plazas de aparcamiento, que en ningún caso podrá ser inferior al previsto en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal; es decir, 1,3 plazas de aparcamiento por vivienda y otra por cada 100 m² de uso distinto del residencial)"

Considerando por tanto, que por necesidades de planeamiento, los propietarios de las parcelas A.2.3, A.2.4 y A.2.5 resultarían ser deficitarios de plazas de garaje respecto de las parcelas A.2.1, A.2.2, A.2.6 y A.2.7, los propietarios de las parcelas con superávit acuerdan vender, cuando se construyan, a cada uno de los propietarios deficitarios, quienes acuerdan comprar, plazas de garaje necesarias al precio de 6.000 €/plaza. La escritura de compra-venta de cada una de las plazas, se formalizará en el plazo de dos meses a contar desde el momento en el que cada una de las partes compradora y vendedora hayan obtenido la licencia de primera ocupación de sus edificios. La transmisión, se efectuará libre de cargas y arrendatarios. Cada propietario podrá ceder en arrendamiento dichas plazas hasta el momento de transmisión de las mismas, momento en el cual se resolverán los contratos existentes.

El pago de la parte correspondiente a cada propietario será revisado automáticamente según la evolución del I.P.C.; para Navarra, comparando el mes de septiembre de 2015, con el mes anterior a la fecha que se realice el pago. Así mismo la cantidad resultante se verá incrementada con el correspondiente I.V.A., al tipo impositivo que en cada momento esté vigente.

El cuadro de distribución de plazas de garaje orientativo queda reflejado en el **anexo 2** siendo su resumen el siguiente:

NECESIDADES DE PLAZAS DE GARAJE					
PARCELAS	UA'S	%	PLAZAS DE GARAJE PROYECTADAS	TEORICO REPARTO	EXCESO O DEFECTO
A.2.1	1.947,40	13,68%	24	21	3
A.2.2	1.932,66	13,57%	21	20	1
A.2.3	2.238,29	15,72%	20	24	-4
A.2.4	2.003,70	14,07%	20	21	-1
A.2.5	2.238,29	15,72%	20	24	-4
A.2.6	1.932,66	13,57%	22	20	2
A.2.7	1.947,40	13,68%	24	21	3
TOTAL	14.240,40	100,00%	151	151	0

DECIMOCUARTA.- Elevación a escritura pública

A petición de cualquiera de las partes, este Convenio privado podrá ser elevado a escritura pública, y los gastos o impuestos que se ocasionen serán de cargo de la totalidad de los propietarios en relación al porcentaje atribuido a cada uno de ellos.

DECIMOQUINTA.- Asunción de estipulaciones del presente Convenio

Los propietarios que no hubieran suscrito el presente Convenio vendrán obligados a asumir las estipulaciones contenidas en el mismo con anterioridad a la concesión de la licencia de obras del edificio.

DECIMOSEXTA.- Fuero Judicial

Para cualquier cuestión que pudiera surgir en orden a la interpretación o cumplimiento del presente contrato, todas las partes se someten, con expresa renuncia al fuero que pudiera corresponder, a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Pamplona.

En prueba de conformidad, firman los comparecientes, en tres ejemplares iguales, en el lugar y fecha que consta en el encabezamiento.