

MODIFICACIÓN DEL CONVENIO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA MANCOMUNIDAD DE GARAJES, MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS INTERIORES DE MANZANA (JARDINES) Y DE RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS DE LA UNIDAD BÁSICA A2 DE ARROSADIA, PARCELAS A2.1, A2.2, A2.3, A2.4, A2.5, A2.6 Y A2.7 RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR I/S1, IV/S1, XVI/S1, XIX/SI Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (ÁREA DE REPARTO ARS3) DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA.

En Pamplona, a 25 de abril de 2022.

REUNIDOS

D. Enrique Maya Miranda, con D.N.I. nº _____, que actúa en nombre y representación del Excelentísimo. Ayuntamiento de Pamplona, en calidad de Alcalde-Presidente del mismo y con domicilio en la Plaza Consistorial s/n de Pamplona.

D. _____ con D.N.I. nº _____, en representación de la mercantil Promociones OCEC S.A., con CIF A31216054, y con domicilio en la calle Leyre 11 Bis de Pamplona.

Reconociéndose las partes comparecientes capacidad suficiente para convenir,

EXPONEN

PRIMERO

Que los comparecientes son propietarios de las parcelas A2.1, A2.3, A2.4, A2.5, A2.6 Y A2.7, 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.

En la parcela A2.2 se ha construido un edificio de viviendas y se ha constituido una Comunidad de propietarios.

| Parcela | Propietario | % |
|----------------|--|----------|
| A2.1 | Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona | 100,0000 |
| A2.2 | Comunidad de propietarios (Antes Altamira Real Estate S.A) | 100,0000 |
| A2.3 | Promociones OCEC S.A | 100,0000 |
| A2.4 | Promociones OCEC S.A | 100,0000 |
| A2.5 | Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona | 100,0000 |
| A2.6 | Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona | 100,0000 |
| A2.7 | Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona | 100,0000 |

Se adjuntan en el **ANEXO 1** las notas simples registrales a fecha de 17 de febrero de 2022. La nota simple de la parcela A2.2, ya construida, es la aportada en el primer Convenio firmado.

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 y del Proyecto básico de urbanización interior de manzana de la Unidad básica A2

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 D. Angel Munárriz Blasco basado en el diseño original elaborado por los Arquitectos D. Carlos Bea Cirauqui, D. Víctor Lizarraga Echeverría y Doña Encarni Ortuño Vargas, que sirvió de base para el primer Proyecto de Actividad Clasificada redactado por la Ingeniería "Macías & Asociados" y para el Proyecto de urbanización interior.

En los planos del garaje mancomunado y en los planos de la urbanización interior se han realizado las siguientes modificaciones respecto a los proyectos iniciales:

Garaje mancomunado:

Plazas de aparcamiento requeridas

En la Unidad básica A2 todas las parcelas son de uso residencial en todas las plantas, por lo que la dotación de plazas de aparcamiento depende solamente del número de viviendas.

Una vez establecido el nuevo número de viviendas estimadas en el conjunto de la Unidad básica A2, conforme al informe redactado por Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, se ha calculado el número de plazas de aparcamiento necesarias en base al ratio de 1,5 plazas / vivienda establecido en el artículo 41 de la normativa urbanística del Plan Parcial de Arrosadía / Lezkairu.

El número de viviendas estimadas en la Unidad básica A2 es de 121 y el número de plazas de aparcamiento calculadas aplicando el ratio de 1,5 plazas / vivienda es de 182.

Dada la configuración del garaje mancomunado definido con el primer edificio desarrollado en la parcela A2.2, y manteniendo la distribución con la dotación de escaleras de evacuación en cada una de las parcelas pendientes de desarrollo, no es posible conseguir el número de plazas de aparcamiento resultantes en base al ratio de 1,5 plazas / vivienda en dos plantas de sótano.

En el Artículo 41 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial de Arrosadía-Lezkairu se pone de manifiesto que, cuando técnicamente no fuera posible cumplir la dotación de plazas de aparcamiento en dos plantas de sótano, se permitirá solucionar la necesidad de plazas de aparcamiento, mediante la previsión del mayor número técnicamente posible de plazas de aparcamiento en base al ratio de 1,3 plazas por vivienda, previsto en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal, y de los trasteros necesarios, como máximo uno por vivienda y de una superficie media de 7 m².

El número de plazas de aparcamiento calculadas aplicando el ratio de 1,3 plazas / vivienda es de 158 y el número total de trasteros en base al número de viviendas estimadas en el conjunto de la Unidad básica A2 es de 121.

En el diseño del garaje mancomunado ha sido necesaria la ocupación de toda la superficie de la Unidad básica en ambas plantas de sótano, con el fin de garantizar el número total de plazas de aparcamiento y de trasteros calculados en base a los parámetros establecidos en la Normativa Urbanística General del Plan Municipal. No obstante, se garantiza la existencia de espacios superficiales en la urbanización interior de planta baja para la plantación de especies arbóreas de porte medio.

Se adjunta a continuación el cuadro de viviendas estimadas y de plazas de aparcamiento resultantes por parcelas y para el conjunto del garaje mancomunado.

| PLAZAS DE APARCAMIENTO EN GARAJE MANCOMUNADO ACTUALIZADO. UNIDAD BASICA A2 ARROSADIA. | | | | | |
|---|--------------|---------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|
| PARCELAS | Uas | % | APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL | Nº VIVIENDAS PREVISTAS | Nº PLAZAS G. MANCOMUNADO |
| A2.1 | 1947,4 | 13,68% | 1.582,50 m2 | 16 | 27 |
| A2.2 | 1932,66 | 13,57% | 1.582,50 m2 | 15 | 21 |
| A2.3 | 2238,29 | 15,72% | 1.846,00 m2 | 24 | 24 |
| A2.4 | 2003,7 | 14,07% | 1.638,00 m2 | 18 | 18 |
| A2.5 | 2238,29 | 15,72% | 1.846,00 m2 | 17 | 19 |
| A2.6 | 1932,66 | 13,57% | 1.582,50 m2 | 15 | 22 |
| A2.7 | 1947,4 | 13,68% | 1.582,50 m2 | 16 | 27 |
| TOTAL | 14240 | 100,0% | 11.660,00 m2 | 121 | 158 |

No obstante, lo cierto es que no todas las parcelas tienen la posibilidad de poder ubicar en sus sótanos la totalidad de plazas de aparcamiento que precisan para dar servicio a su propio edificio.

Distribución de plazas de aparcamiento

Las plazas requeridas y resultantes en cada una de las parcelas, así como la diferencia entre ambas se resumen en la siguiente tabla:

| PLAZAS DE APARCAMIENTO EN GARAJE MANCOMUNADO ACTUALIZADO. UNIDAD BASICA A2 ARROSADIA. | | | | | | |
|---|------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------|------------|
| PARCELAS | Nº Viviendas previstas | Nº Plazas requeridas | Nº plazas sótano 1 | Nº plazas sótano 2 | Total plazas | Diferencia |
| A2.1 | 16 | 21 | 14 | 13 | 27 | 6 |
| A2.2 | 15 | 20 | 10 | 11 | 21 | 1 |
| A2.3 | 24 | 31 | 12 | 12 | 24 | -7 |
| A2.4 | 18 | 23 | 9 | 9 | 18 | -5 |
| A2.5 | 17 | 22 | 10 | 9 | 19 | -3 |
| A2.6 | 15 | 20 | 11 | 11 | 22 | 2 |
| A2.7 | 16 | 21 | 14 | 13 | 27 | 6 |
| TOTAL | 121 | 158 | 80 | 78 | 158 | 0 |

De esta tabla se desprende que las parcelas A2.1, A2.2, A2.6 y A2.7 tienen un superávit de 6, 1, 2 y 6 plazas de aparcamiento respectivamente y las parcelas A2.3, A2.4 y A2.5 tienen un déficit de 7, 5 y 3 plazas de aparcamiento respectivamente.

Las plazas de aparcamiento de las parcelas con superávit se han asignado a las parcelas con déficit para cumplir con el estándar requerido. En consecuencia, las propiedades de las parcelas con déficit tienen derecho de compra de plazas de aparcamiento asignadas en las parcelas con superávit de plazas.

Por lo tanto, la propiedad de la parcela A2.1 se vendría obligada a vender 6 plazas de aparcamiento a la propiedad de la parcela A2.3.

La propiedad de la parcela A2.2 se vendría obligada a vender 1 plaza de aparcamiento a la propiedad de la parcela A2.3. Dado que este edificio se encuentra ya construido y con todas sus plazas de aparcamiento vendidas, no es posible la venta mencionada, por lo que la propiedad de la parcela A2.3 renuncia expresamente a esta posible compra.

La propiedad de la parcela A2.6 se vendría obligada a vender 2 plazas de aparcamiento a la propiedad de la parcela A2.5.

La propiedad de la parcela A2.7 se vendría obligada a vender 5 plazas de aparcamiento a la propiedad de la parcela A2.4 y 1 plaza de aparcamiento a la parcela A2.5.

En el **ANEXO 2** se adjuntan los planos de distribución de plazas de aparcamiento resultantes por parcelas y en ellos se define la ubicación de los aparcamientos propios y los que tienen que ser objeto de cesión a terceros.

Trasteros

En la configuración final del garaje se han redistribuido los trasteros en base al número de viviendas

estimadas en el conjunto de la Unidad básica. Los trasteros se han distribuido dentro de los límites de cada parcela, de modo que cada parcela tiene el mismo número de trasteros que de viviendas estimadas. La superficie útil total de los 121 trasteros es de 766,89 m², por lo que la superficie útil media total de los trasteros es de 6,34 m² < 7 m².

Modificaciones en los elementos comunes

En la distribución del garaje se ha eliminado la escalera de evacuación prevista en la parcela A2.3, ya que la evacuación de los espacios de dicha parcela se realizará desde las escaleras de evacuación previstas en las parcelas A2.2 y A2.4. Además se ha corregido la posición de las acometidas de la instalación de recogida neumática de basuras y la distribución de los espacios destinados cuartos de válvulas en planta de sótano 2, así como los espacios de transición de los conductos en planta de sótano 1, en las parcelas A2.1 y A2.7, lo que ha implicado la pérdida de 4 plazas de aparcamiento.

Por otra parte, se ha modificado el desarrollo de la rampa prevista entre planta de sótanos 1 y 2 en la parcela A2.6, con el fin de garantizar una pendiente adecuada. Esta actuación ha implicado un cambio en la distribución de plazas y trasteros en la planta de sótano 2 de dicha parcela.

Respecto al aseo previsto en la parcela A2.6, se ha modificado su ubicación inicial prevista en planta de sótano 2 y se ha planteado en planta de sótano 1 de dicha parcela, con el fin de mejorar las condiciones de evacuación de la red de saneamiento. Por lo tanto, los dos aseos previstos en las parcelas A2.2 y A2.6 estarán situados en la planta de sótano 1.

En base a esta nueva distribución de plazas de aparcamiento y de trasteros se ha redactado la Modificación del Proyecto de Actividad Clasificada para el conjunto del garaje mancomunado de la Unidad básica A2 que servirá de base para los proyectos definitivos, a redactar en las parcelas pendientes de desarrollo, que pormenorizarán y ajustarán la distribución exacta, a las determinaciones que establezcan las Licencias de Obras y de Actividades Clasificadas.

Se adjuntan los planos de afecciones de elementos comunes del mancomunado en el **ANEXO 2**.

Se adjunta la Modificación del Proyecto de Actividad Clasificada en el **ANEXO 5**.

Urbanización interior:

La modificación del proyecto básico de urbanización interior se ha planteado partiendo del diseño del proyecto de urbanización original definido junto con el proyecto de ejecución de la parcela A2.2. La modificación consiste únicamente en la reducción de las superficies pavimentada y ajardinada en las parcela A2.4 debido a la definición de jardines privados en las viviendas de planta baja de la parcela A2.4.

Se adjunta la Modificación del Proyecto de urbanización interior de manzana en el **ANEXO 6**.

TERCERA.- Accesos rodados, salidas peatonales, aseos y cuartos de recogida neumática de basuras de plantas de 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.2.4, A.2.5, A.2.6 y A.2.7, tanto para el sótano 1, como para el sótano 2. En la parcela A2.3 se ha eliminado la escalera de emergencia, ya que la evacuación de dicha parcela se puede realizar desde la escalera de evacuación existente en la parcela A2.2 y desde la escalera proyectada en la parcela A2.4.

Respecto a los aseos, se sitúan en el sótano 1 de las parcelas A.2.2 y A.2.6. El aseo inicialmente planteado en la planta de sótano -2 de la parcela A2.6 se ha situado en la planta de sótano -1 de dicha parcela para facilitar la ejecución de la red de saneamiento.

Los cuartos de recogida neumática de basuras se sitúan en las parcelas A.2.1, A.2.4 y A.2.7. En la presente modificación se ha corregido la posición de los espacios destinados cuartos de válvulas en planta de sótano 2, así como los espacios de transición de los conductos en planta de sótano 1, en las parcelas A2.1 y A2.7, conforme a la posición real de las acometidas de la instalación de recogida neumática de basuras, según información facilitada por el Ayuntamiento de Pamplona.

Las plazas de garaje se distribuirán de forma que dejen el paso 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 cierre 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 modificación de la valoración de los gastos y cargas se realiza a fecha de marzo de 2022.

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 marzo de 2022, 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:

| Parcela | Uas | % |
|--------------|------------------|---------------|
| A2.1 | 1.947,40 | 13,68 |
| A2.2 | 1.932,66 | 13,57 |
| A2.3 | 2.238,29 | 15,72 |
| A2.4 | 2.003,70 | 14,07 |
| A2.5 | 2.238,29 | 15,72 |
| A2.6 | 1.932,66 | 13,57 |
| A2.7 | 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):

| Parcela | Debe ejecutar | | Debe soportar | | Diferencia |
|--------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------|---------------|
| | Euros | % | Euros | % | Euros |
| A2.1 | 129.463,89 € | 19,62% | 90.240,79 € | 13,68 | -39.223,10 € |
| A2.2 | 136.229,90 € | 20,64% | 89.547,90 € | 13,57 | -46.682,00 € |
| A2.3 | 3.259,66 € | 0,49% | 103.735,66 € | 15,72 | 100.476,00 € |
| A2.4 | 130.986,55 € | 19,85% | 92.847,38 € | 14,07 | -38.139,17 € |
| A2.5 | 23.711,76 € | 3,59% | 103.735,66 € | 15,72 | 80.023,90 € |
| A2.6 | 106.768,65 € | 16,18% | 89.547,90 € | 13,57 | -17.220,75 € |
| A2.7 | 129.475,65 | 19,62% | 90.240,79 € | 13,68 | -39.234,86 € |
| TOTAL | 659.896,06 € | 100,00% | 659.896,06 € | 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 proporcionales de cada una de estas últimas respecto al importe total a pagar.

El desglose por parcelas y propietarios es el siguiente:

| Parcela | Propietario | | | A cobrar (-) |
|--------------|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| | | Debe ejecutar | Debe soportar | A pagar (+) |
| A2.1 | Exmo. Ayuntamiento de Pamplona | 129.463,89 € | 90.240,79 € | -39.223,10 € |
| A2.2 | Altamira Real Estate S.A | 136.229,90 € | 89.547,90 € | -46.682,00 € |
| A2.3 | Promociones OCEC S.A | 3.259,66 € | 103.735,66 € | 100.476,00 € |
| A2.4 | Promociones OCEC S.A | 130.986,55 € | 92.847,38 € | -38.139,17 € |
| A2.5 | Exmo. Ayuntamiento de Pamplona | 23.711,76 € | 103.735,66 € | 80.023,90 € |
| A2.6 | Exmo. Ayuntamiento de Pamplona | 106.768,65 € | 89.547,90 € | -17.220,75 € |
| A2.7 | Exmo. Ayuntamiento de Pamplona | 129.475,65 € | 90.240,79 € | -39.234,86 € |
| TOTAL | | 659.896,06 € | 659.896,06 € | 0,00 € |

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 los propietarios con saldo favorable, antes de que cada uno de las parcelas deudoras obtenga su licencia de primera ocupación. En la factura se aplicará el incremento del I.P.C. para Navarra, 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:

El cálculo del porcentaje a aplicar a los importes a pagar por parte de las parcelas deudoras se ha realizado en base a la siguiente tabla:

| Parcela | Propietario | Importe a pagar | % |
|--------------|--------------------------------|-----------------|----------|
| A2.3 | Promociones OCEC S.A | 100.476,00 € | 55,6654% |
| A2.5 | Exmo. Ayuntamiento de Pamplona | 80.023,90 € | 44,3346% |
| TOTAL | | 180.499,90 € | 100,00% |

El cálculo de los importes a pagar por parte de las parcelas A2.3 y A2.5 al resto de parcelas se ha realizado en base a la siguiente tabla:

| Parcelas con saldo favorable | | | | |
|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------|
| Parcela | Propietario | Importe a pagar por parcela A2.3 | Importe a pagar por parcela A2.5 | A cobrar |
| A2.1 | Exmo. Ayuntamiento de Pamplona | 21.833,70 € | 17.389,40 € | 39.223,10 € |
| A2.2 | Altamira Real Estate S.A | 25.985,72 € | 20.696,28 € | 46.682,00 € |
| A2.4 | Promociones OCEC S.A | 21.230,32 € | 16.908,85 € | 38.139,17 € |
| A2.6 | Exmo. Ayuntamiento de Pamplona | 9.586,00 € | 7.634,75 € | 17.220,75 € |
| A2.7 | Exmo. Ayuntamiento de Pamplona | 21.840,24 € | 17.394,62 € | 39.234,86 € |
| TOTAL | | 100.476,0 € | 80.023,90 € | 180.499,9 € |

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.- Transmisión de plazas de garaje entre parcelas

Para el correcto funcionamiento del garaje mancomunado es preciso realizar toda una serie de elementos comunes, fundamentalmente accesos en planta baja, rampas de bajada a sótano primero y sótano segundo, salidas de emergencia con sus escaleras, aseos y espacios necesarios para la ejecución de las instalaciones comunes de recogida neumática de basuras. Por este motivo y por la configuración del garaje mancomunado en la Unidad básica, en algunas de las parcelas no es posible realizar las plazas de aparcamiento requeridas, mientras que en otras parcelas hay plazas de garaje “sobrantes”.

En consecuencia, como se pone de manifiesto en la Estipulación tercera, las plazas de aparcamiento de las parcelas con superávit se han asignado a las parcelas con déficit para cumplir con el estándar requerido. En consecuencia, los propietarios de las parcelas con déficit tienen derecho de opción compra de plazas de aparcamiento asignadas en las parcelas con superávit de plazas.

Por lo tanto, la propiedad de la parcela A2.1 se vendría obligada a vender 6 plazas de aparcamiento a la propiedad de la parcela A2.3.

La propiedad de la parcela A2.2 se vendría obligada a vender 1 plaza de aparcamiento a la propiedad de la parcela A2.3. Dado que este edificio se encuentra ya construido y con todas sus plazas de aparcamiento vendidas, no es posible la venta mencionada, por lo que la propiedad de la parcela A2.3 renuncia expresamente a esta posible compra.

La propiedad de la parcela A2.6 se vendría obligada a vender 2 plazas de aparcamiento a la propiedad de la parcela A2.5.

La propiedad de la parcela A2.7 se vendría obligada a vender 5 plazas de aparcamiento a la propiedad de la parcela A2.4 y 1 plaza de aparcamiento a la parcela A2.5.

En el **ANEXO 2** se adjuntan los planos de distribución de plazas de aparcamiento resultantes por parcelas y en ellos se define la ubicación de los aparcamientos propios y los que tienen que ser objeto de cesión a terceros.

El precio de venta de las plazas de aparcamiento en Arrosadía se puede cifrar en torno a 15.000 €, al menos para la primera de las plazas de aparcamiento por unidad de vivienda, ya que para la “segunda plaza” el precio de venta puede ser más ajustado, por lo que se adopta un precio unitario de 14.000 € para la transmisión de plazas de garaje entre parcelas.

Se le aplicará el incremento del IPC para la Comunidad Foral de Navarra, para el periodo comprendido desde el momento de obtención de la licencia parcial del garaje de la parte vendedora, hasta el momento en que se produzca la compraventa de dicha plaza de aparcamiento, en su caso.

Los propietarios de las parcelas con superávit de plazas de aparcamiento se obligan, por el presente Convenio, a reservar y otorgar una opción de compra, por el precio establecido, en favor de los propietarios de las parcelas con déficit de plazas de aparcamiento, como se detalla en la Estipulación tercera, que aquí se ha reproducido.

Los propietarios de las parcelas con déficit de plazas de aparcamiento podrán ejecutar la opción de compra o no, de estas plazas de aparcamiento reservadas expresamente para ellas y grafadas en los planos que se acompañan en el Anexo 2.

Los propietarios de las parcelas con exceso de plazas, que están reservadas para las parcelas con déficit de plazas, podrán alquilarlas hasta que los propietarios de las parcelas con déficit ejecuten la opción de compra, en su caso, o renuncien a la misma.

Antes de la licencia de primera utilización de las parcelas con exceso de plazas de aparcamiento, los propietarios deben aportar Escritura de Declaración de Obra Nueva y División de Propiedad Horizontal en las que se recoja el derecho de opción de compra citado a favor de quien sea el propietario de la parcela o parcelas correspondientes que son deficitarias, o del promotor de la obra de edificación que sobre la misma se realice, o de los compradores de vivienda en dichas parcelas deficitarias de plazas de garaje a quien estos designen, salvo que se haya renunciado a dicho derecho.

La participación de las plazas de garaje sobre las que exista opción de compra en los elementos comunes se fijará con la aplicación de los mismos criterios que para el resto de las plazas que surjan en la misma parcela.

Cuando los propietarios de la parcela o parcelas deficitarias de plazas de garaje tenga reserva de las mismas en una parcela que todavía no está construida, el plazo para ejecutar la opción de compra de las plazas reservadas será de 3 meses, desde la obtención de la licencia de primera utilización de las viviendas de la parcela vendedora.

Los propietarios de las parcelas deficitarias de plazas de garaje podrán renunciar en cualquier momento a su derecho de opción de compra mediante cualquier medio que sea admisible en Derecho, y en caso de que la parcela deficitaria pertenezca a varios propietarios, la renuncia debe ser acordada por todos.

Los propietarios de parcela o parcelas en esta Unidad básica se obligan a informar de la existencia de este Convenio en caso de transmisión de sus propiedades.

DECIMOTERCERA.- 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.

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 quien hubiera solicitado su otorgamiento.

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.

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.