



ICÍAR FERNÁNDEZ ZORNOZA

Notario

Kale Nagusia, nº 58, 1 - B
20720 – AZKOITIA (Gipuzkoa)
Tel 943 851 258 Fax 943 851 400

ES COPIA SIMPLE

NÚMERO CIENTO TREINTA Y TRES _____

ESCRITURA DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA,
OTORGADA POR LA COMPAÑÍA MERCANTIL "XUBI LARGE,
S.L." Y POR LA SOCIEDAD MERCANTIL "UROLAKO
INDUSTRIALDEA, S.A." PENDIENTE DEL CUMPLIMIENTO DE
LOS TRÁMITES Y DE LA APROBACIÓN PREVENIDOS EN EL
ARTÍCULO 48(2) DE LA LEY 2/2.006, DE SUELO Y
URBANISMO DEL PAÍS VASCO. _____

_____ **EXPONEN** _____

En la villa de Azkoitia, mi residencia, a nueve de febrero de dos mil veintitrés. _____

Ante mí, **ICÍAR FERNÁNDEZ ZORNOZA**, Notario del Ilustre Colegio del País Vasco, y del distrito de Azpeitia, _____

_____ **COMPARECEN** _____

De una parte, en representación de las
mercantiles otorgantes: _____



INTERVIENEN

A) DON ESTEBAN SUDUPE ALBERDI, interviene en nombre y representación de la mercantil "**XUBI LARGE, S.L. S.Unipersonal**", domiciliada en Azkoitia (Gipuzkoa), Polígono Umansoro s/n y con C.I.F. número B75000836.

Constituida bajo la denominación "**XUBI HAGINTEK, A.I.E.**", con C.I.F. número V75000836, por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario que lo fue de Segura, Don Iñigo Escales Ainzua, actuando como sustituto de la Notaría de

Azkoitia por imposibilidad accidental de su titular Don Gonzalo Moro Tello, el día 30 de Abril del año 2.009, bajo el número 268 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Guipúzcoa al tomo 2.432, folio 2.002, hoja número SS-31.569, inscripción 1ª, fue objeto de transformación a la forma social actual, modificando su denominación y objeto social, en virtud de escritura de reducción de capital social y transformación en sociedad limitada, por mi autorizada el día veintidós de julio de dos mil quince, número 390 de orden de mi protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Guipuzcoa, al tomo 2432, folio 204, hoja SS-31569, inscripción 3ª._____

El objeto social de la compañía está constituido por la fabricación de engranajes de grandes dimensiones y el arrendamiento de inmuebles._____

Ejerce dicha representación en su condición de Administrador Único, nombrado para el cargo, por tiempo indefinido, en la escritura de reducción de capital y transformación en sociedad de responsabilidad limitada anteriormente citada._____

Asevera el Señor compareciente que no han



variado las circunstancias de capacidad de la entidad representada y que no han sufrido alteración sus datos de identificación, ni su objeto social, ni su domicilio y que el cargo y facultades en cuya virtud actúa, se encuentran vigentes en la actualidad. _____

TITULAR REAL.- Hago constar que se ha cumplido la obligación relativa de identificación del titular real exigida por la Ley 10/2010 de 28 de abril, en virtud de acta por mi autorizada el día veintidós de julio de dos mil quince, bajo el número 391 de orden de mi protocolo, manifestando no haberse modificado el contenido de la misma.——

Igualmente he procedido a la consulta del listado de CIFs revocados a través de SIGNO cuyo justificante queda incorporado a la presente matriz. _____

B) DON FRANCISCO-JAVIER BLÁZQUEZ SASTRE Y DON IÑIGO RAMOS BILBAO, en nombre y representación de la Sociedad Mercantil denominada **"UROLAKO**

INDUSTRIALDEA, S.A.", de nacionalidad española y duración indefinida. Tiene su domicilio social en Zumarraga (Gipuzkoa), Polígono Industrialdea Argixao, Edificio de Oficinas, 2ª planta.-----

Tiene asignado el Código de Identificación Fiscal (C.I.F.) número **A-20118238**.-----

Fue constituida en virtud de fusión por absorción de la Sociedades "**Urola Garaiko Industrialdea, S.A.**" y "**Urola Erdiko Industrialdea, S.A.**", en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Zumarraga, Don ANTONIO-PEDRO MULA SOTO, el día cuatro de julio de dos mil doce y bajo el número 678 de su protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Guipúzcoa al tomo 1369, folio 148, hoja SS-7250.-----

Dicha sociedad tiene por OBJETO SOCIAL: la promoción urbanística de suelo apto para la implantación empresarial mediante la promoción y redacción de planes urbanísticos y proyectos de urbanización, reparcelación, compensación o cualesquiera otras figuras previstas en la legislación urbanística; así como mediante la adquisición por cualquier título de suelo apto para urbanización y promoción industrial. La



construcción de complejos industriales de pabellones y edificaciones complementarias, gestionando los mismos hasta la total transferencia de su titularidad._____

.- **DON FRANCISCO-JAVIER BLÁZQUEZ SASTRE y DON IÑIGO RAMOS BILBAO** ejercen dicha representación en virtud de **ESCRITURA DE APODERAMIENTO**, otorgado por dicha Sociedad a su favor, **CON CARÁCTER MANCOMUNADO**, autorizada por el Notario de Zumárraga, Don EDUARDO VALLEJO INCHAUSTI, el día siete de noviembre de dos mil diecinueve, bajo el número 526 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Gipuzkoa, al tomo 2.917, folio 209, hoja SS-7.250, inscripción 49^a. Y especialmente facultados para este acto en virtud de acuerdo del Consejo de Administración, de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintidós, según me acreditan con certificado emitido el día seis de febrero de dos mil veintitrés por Don Iñigo Ramos Bilbao, Secretario del Consejo de Administración de la

Sociedad Mercantil "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.", con el Visto Bueno del Presidente, Don Jon Luqui Albisua, cuyas firmas considero legítimas por obrar en mi protocolo y que dejo unida a la presente matriz. _____

Yo la Notario, tengo a la vista copia de la citada escritura de poder y, en consecuencia de todo lo expuesto y sobre la base del artículo 98 de la Ley 24/2.001, de 27 de diciembre, redactado por Ley 24/2.005, de 18 de noviembre, y de los artículos 165 y 166 del Reglamento Notarial, juzgo SUFICIENTES las facultades de los comparecientes, para representar a la entidad mercantil "**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**" en el otorgamiento de la presente escritura. _____

Aseveran los Señores comparecientes que la Sociedad a la que representan, el cargo y facultades en cuya virtud actúan, se encuentran vigentes en la actualidad. _____

Asimismo, a los efectos de lo prevenido en el artículo 4 (3) de la Orden EHA/114/2.008, de 29 de enero, los comparecientes manifiestan que no han variado las circunstancias de capacidad de la entidad representada y que no han sufrido



alteración sus datos de identificación, ni su objeto social, ni su domicilio._____

TITULAR REAL.- Hago constar que se ha cumplido la obligación relativa de identificación del titular real exigida por la Ley 10/2010 de 28 de abril, en virtud de acta otorgada ante la Notario que suscribe, Doña ICIAR FERNANDEZ ZORNOZA, el día 30 de marzo de 2017 y bajo el número 189 de protocolo, sin que se haya producido alteración ninguna en esa titularidad, según manifiesta los comparecientes._____

Igualmente he procedido a la consulta del listado de CIFs revocados a través de SIGNO cuyo justificante queda incorporado a la presente matriz._____

C) DOÑA ELENA URBIZU ARRONDO, en nombre y representación, como APODERADA, del Banco denominado "**KUTXABANK, S.A.**"; domiciliado en Bilbao, calle Gran Vía, número 30-32; de duración indefinida._____

Tiene asignado el Código de Identificación Fiscal (C.I.F.) número **A-95653077**. _____

Fue constituido con otra denominación y con otro domicilio mediante escritura autorizada por el Notario de Bilbao, Don VICENTE-MARÍA DEL ARENAL OTERO, el día catorce de junio del año dos mil once, bajo el número 863 de su Protocolo, la cual causó inscripción en el Registro Mercantil de Bizkaia en el Tomo 5.226, Libro 0, Folio 1, Hoja BI-58.729, inscripción 1ª. _____

Tiene por objeto social, según el artículo 2º de sus actuales Estatutos Sociales:_____

“.....
(i) La realización de toda clase de actividades, operaciones y servicios propios del negocio de banca en general y que le estén permitidos por la legislación vigente, incluida la prestación de los servicios de inversión y servicios auxiliares previstos en el artículo 63 de la Ley 24/1.988, de 28 de Julio, del Mercado de Valores; _____

(ii) La adquisición, tenencia, disfrute y enajenación de toda clase de valores mobiliarios”; inscrito en el Registro de Bancos y banqueros del Banco de España con número de codificación 0483.—



.....”-

Ha modificado la denominación de “Banco Bilbao Bizkaia Kutxa, S.A.” con la que se constituyó por su actual denominación en virtud de escritura autorizada por el citado Notario de Bilbao, Don VICENTE-MARÍA DEL ARENAL OTERO, el día veintidós de diciembre del año dos mil once, bajo el número 1.719 de su protocolo, que está inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia, al Tomo 5.226, Folio 10, Hoja BI-58.729, inscripción 5^a. _____

Ha trasladado su domicilio dentro de Bilbao del fijado en la constitución (Gran Vía, 23) al actual por medio de escritura autorizada el mismo día veintidós de diciembre del año dos mil once, por el propio Notario de Bilbao, Don VICENTE-MARÍA DEL ARENAL OTERO, bajo el número 1.720 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al Tomo 5.226, Folio 134, Hoja BI-58.729, inscripción 58^a. _____

Ha adquirido, previa su segregación, el negocio

financiero (incluidos todos los elementos patrimoniales adscritos al mismo) de las Cajas de Ahorro "BILBAO BIZKAIA KUTXA, AURREZKI KUTXA ETA BAHITETXEA" ("BBK"), "CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GIPUZKOA Y SAN SEBASTIAN-GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA" ("KUTXA") y "CAJA DE AHORROS DE VITORIA Y ALAVA-ARABA ETA GASTEIZKO AURREZKI KUTXA" ("VITAL"), en ampliaciones de capital formalizadas en escrituras autorizadas por Don VICENTE-MARÍA DEL ARENAL OTERO, Notario de Bilbao, el día veintidós de diciembre del año dos mil once, bajo los números 1.720, 1721 y 1.722, respectivamente, de su protocolo, que han causado las inscripciones 58^a, 59^a y 60^a de la hoja abierta a la sociedad en el Registro Mercantil de Bizkaia;

.- **DOÑA ELENA URBIZU ARRONDO**, ejerce dicha representación en virtud de ESCRITURA DE APODERAMIENTO, otorgada a su favor el día veinte de octubre de dos mil dieciséis, ante el Notario de Bilbao, DON VICENTE-MARÍA DEL ARENAL OTERO, bajo el número 1.688 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al tomo 5.360, folio 211, hoja BI-58729, inscripción 249^a.-----

Yo, la Notario, he tenido a la vista copia



autorizada del referido instrumento público, del cual, a mi juicio, con arreglo al artículo 98 de la Ley 24/2.001, de 27 de diciembre, redactado por Ley 24/2.005, de 18 de noviembre, se deducen facultades suficientes de la compareciente, DOÑA ELENA URBIZU ARRONDO para representar a la entidad prestamista indicada a los efectos del otorgamiento de la presente escritura. _____

Asevera DOÑA ELENA URBIZU ARRONDO que las facultades en cuya virtud actúa se encuentran vigentes en la actualidad. _____

Asimismo, a los efectos de lo prevenido en el artículo 4(3) de la Orden EHA/114/2.008, de 29 de enero, manifiesta la compareciente que no han variado las circunstancias de capacidad de la entidad representada y que no han sufrido alteración sus datos de identificación, ni su objeto social, ni domicilio. _____

He procedido a la consulta del listado de CIFs revocados a través de SIGNO cuyo justificante queda

incorporado a la presente matriz.-----

D) DON JOAQUIN ARAMBARRI OYARZABAL, en nombre y representación de la Sociedad Mercantil, de nacionalidad española y duración indefinida, denominada "**BANCO DE SABADELL, S.A.** ", domiciliada en Alicante, Avenida de Oscar Esplá número 37.-----

Con Número de Identificación Fiscal número **A-08.000.143**.-----

Dicha entidad fue constituida por plazo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario Don Antonio Capdevila, a treinta y uno de diciembre de mil ochocientos ochenta y uno, adaptados sus Estatutos al Real Decreto Legislativo 1564/1989 de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y refundida en escritura autorizada por el Notario de Sabadell, Don Máximo Catalán Pardo, el día veintiséis de abril de mil novecientos noventa.-----

Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en la hoja 1.511, folio 67, tomo 470, libro 61, sección 2ª. De Sociedades, y posteriormente, en el tomo 20.092, folio 1, hoja número B-1.561.-----

Modificados sus Estatutos, redeterminado, reducido y aumentado su capital social, mediante escritura



autorizada por el Notario de Sabadell, Don Javier Mico Giner, el día diecisiete de mayo de dos mil, bajo el número 2.458 de protocolo, causante de la inscripción 1.006^a en la hoja abierta a nombre de la sociedad. _____

Posteriormente se han otorgado e inscrito diversas escrituras de aumento de capital y fusión por absorción de otras entidades. _____

Trasladado el domicilio social mediante escritura autorizada por el citado notario de Sabadell, Sr. Javier Mico Giner, el día veintiocho de febrero de dos mil siete, bajo el número 1327 de protocolo, causante de la inscripción 1.386^a en la antes citada hoja abierta a nombre de la sociedad en el Registro Mercantil. _____

Y trasladado posteriormente su domicilio al actual, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Raul Gonzalez Fuentes, el día seis de octubre de dos mil diecisiete y bajo el número 3.397 de su protocolo; inscrita en el

Registro Mercantil de Alicante, al tomo 4070, folio 1, sección 8, hoja número A-156980.._____

.- **DON JOAQUIN ARAMBARRI OYARZABAL**, acredita su representación en virtud de PODER, otorgada ante la Notario de Barcelona, Doña Alaitz Alvarez de Zuriarrain, el día 24 de febrero de 2011, bajo el número 280 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 42410, folio 13, hoja número B-1561, Inscripción 1.628^a.._____

Yo, la Notario, he tenido a la vista copia autorizada de dicho poder, y, en consecuencia, de conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2.001, de 27 de diciembre, redactado por Ley 24/2.005, de 18 de noviembre, hago constar que las facultades representativas derivadas del mismo, a mi juicio, son suficientes para el otorgamiento del presente instrumento público._____

DON JOAQUIN ARAMBARRI OYARZABAL, asevera que las facultades en cuya virtud actúa se encuentran vigentes en la actualidad._____

Asimismo, a los efectos de lo prevenido en el artículo 4(3) de la Orden EHA/114/2.008, de 29 de enero, manifiesta que no han variado las circunstancias de capacidad de la entidad



representada y que no han sufrido alteración sus datos de identificación, ni su objeto social, ni domicilio; y_____

He procedido a la consulta del listado de CIFs revocados a través de SIGNO cuyo justificante queda incorporado a la presente matriz._____

E) DON JAVIER MARCOS ALONSO y DOÑA LEIRE LOPEZ GONZALEZ, como APODERADOS MANCOMUNADOS de "**BANCO SANTANDER, S.A.**", domiciliado en Santander, Paseo Pereda, 9 al 12, constituida por tiempo indefinido por escritura autorizada por el Notario de Santander, Don IGNACIO PÉREZ, el día catorce de enero de mil ochocientos cincuenta y siete._____

Tiene asignado el Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) **A-39000013**._____

Se cambió su denominación y modificados sus Estatutos con el fin principal de adaptarlos a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1.564/1.989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades

Anónimas, según resulta de escritura autorizada por el Notario de Santander, Don JOSÉ-MARÍA DE PRADA DÍEZ, el día ocho de junio de mil novecientos noventa y dos, bajo el número 1.316 de su Protocolo.-----

Adopta la denominación de "Banco Santander Central Hispano, S.A.", por fusión de los "Bancos Central Hispanoamericano, S.A." y "Banco Santander, S.A.", por acuerdos de las Juntas Generales de los citados bancos de fecha 6 de marzo de 1999, elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Fernández-Golfin Aparicio, el día 13 de abril de 1999 y bajo el número 1.212 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 676 del archivo, libro 0, Sección Octava, folio 28, hoja número S-1.960, inscripción 596^a.-----

En la referida escritura de fusión, se estableció que, con efectos desde el momento de la inscripción en el Registro Mercantil de Cantabria de la fusión entre los Bancos Santander, S.A. y Central Hispanoamericano, S.A.", los poderes que se reseñan deben entenderse, por tanto conferidos por el Banco Santander Central Hispano, S.A.".-----



Posteriormente, Modificada su denominación social quedando como "Banco Santander, S.A.", mediante escritura de modificación de estatutos sociales, autorizada por el Notario de Santander Don JOSÉ-MARÍA DE PRADA DÍEZ, el día primero de agosto de dos mil siete, bajo el número 2.033 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, folio 208, hoja S-1960, inscripción 1.539^a._____

.- **DON JAVIER MARCOS ALONSO** hace uso en este acto del poder que dicha Sociedad le tiene conferido, **CON CARÁCTER MANCOMUNADO**, mediante escritura otorgada ante el Notario de Santander, Don José María de Prada Díez, el día 18 de diciembre de 2007, bajo el número 3.028 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santander al Tomo 926, Folio 94, hoja S-1.960, inscripción 1.579^a._____

.- **Doña LEIRE LOPEZ GONZALEZ** hace uso en este acto del poder que dicha Sociedad le tiene

conferido, CON CARÁCTER MANCOMUNADO, mediante escritura otorgada ante el Notario de Santander, Don Juan de Dios Valenzuela García, el día 13 de julio de 2010, bajo el número 263 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santander al Tomo 963, Folio 170, hoja S-1.960, inscripción 1.911^a._____

Yo la Notario, he tenido a la vista copias autorizadas de tales poderes y, de conformidad con el artículo 98 de la Ley 24/2.001, de 27 de diciembre, en la redacción que le fue dada por la Ley 24/2.005, de 18 de noviembre, juzgo suficientes las facultades representativas derivadas de tales instrumentos públicos a los efectos del otorgamiento del del presente instrumento público.—

DON JAVIER MARCOS ALONSO Y DOÑA LEIRE LOPEZ GONZALEZ, me aseguran la vigencia de sus cargos, inscritos debidamente en el Registro Mercantil; que no han sido apartados de los mismos; y que no han variado las circunstancias de capacidad de la entidad representada._____

En ese sentido, y a los efectos de lo prevenido en el artículo 4 (3) de la Orden EHA/114/2.008, de 29 de enero, las comparecientes manifiestan que no



han sufrido alteración sus datos de identificación,
su objeto social ni su domicilio._____

Igualmente he procedido a la consulta del listado
de CIFs revocados a través de SIGNO cuyo
justificante queda incorporado a la presente
matriz._____

Yo, la Notario, identifico a los comparecientes
por medio de sus Documentos Nacionales de Identidad
en vigor; y tienen, a mi juicio, según intervienen,
la capacidad legal y la legitimación necesarias
para otorgar la presente escritura, anteriormente
calificada y, a tal efecto,_____

_____ **EXPONEN** _____

I.- ANTECEDENTES._____

1.1. Antecedentes_____

El Grupo Xubi es un grupo empresarial con una
larga tradición en el mundo industrial y con sede
en el polígono industrial Umansoro de Azkoitia
(Gipuzkoa). La empresa Xubi Large adquirió en su
día la parcela V5 del sector industrial Oinartxo de

Azkoitia a la sociedad pública Urolako Industrialdea S.A. (en adelante UISA), promotora del sector industrial Oinartxo. En dicha parcela V5, Xubi Large ha llevado a cabo la construcción de varias naves industriales.—————

En septiembre de 2016, Xubi trasladó a UISA y al Ayuntamiento de Azkoitia su voluntad de adquirir la parcela V4 del sector Oinartxo y de unir ambas parcelas configurando una parcela industrial única, al objeto de contar con una reserva para poder desarrollar sus proyectos de futuro.—————

Tras la realización de un proceso de trabajo conjunto entre Xubi y el Ayuntamiento de Azkoitia, con la asistencia técnica de LKS (actualmente Krean), se define el proceso urbanístico a seguir.—

Tras analizar las alternativas, costes y demás cuestiones, en febrero de 2017 el Grupo Xubi solicitó a UISA la compra de la parcela V4 de Oinartxo en base a las condiciones previamente acordadas y de 3.500 m² propiedad de dicha sociedad ubicados en suelo no urbanizable contiguo a Oinartxo, al objeto de reponer las zonas verdes intersticiales que pasan a parcela industrial privada según la ordenación previamente consensuada



con el Ayuntamiento. El Consejo de Administración de UISA del 28 de febrero de 2017 acordó la venta a Xubi de la parcela V4 y de los suelos no urbanizables necesarios._____

Una vez adquirida la parcela V4 de Oinartxo, Xubi pone en marcha el proceso urbanístico previsto, de forma consensuada con el Ayuntamiento de Azkoitia, que incluye un Anteproyecto para la modificación del trazado de la regata Irizar, cuyo traslado constituye un requisito indispensable para poder fusionar ambas parcelas industriales y que cuenta con informe favorable por parte de la Agencia Vasca del Agua (URA) de fecha 22 de enero de 2019._____

Se tramita la Segunda Modificación del Plan Parcial que es aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Azkoitia el 31 de marzo de 2021 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 26 de julio de 2021) y el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la Unidad de Ejecución 1 que es aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2022 (Boletín

Oficial de Gipuzkoa de 11 de marzo de 2022). Se ha tramitado un Convenio de Concertación, entre Xubi Large y el Ayuntamiento de Azkoitia, cuyo texto se ha publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 14 de abril de 2022. Dicho Convenio fue suscrito entre las partes con fecha 28 de noviembre de 2022, cuyo original me exhiben y testimonio por fotocopia incorporo a la presente matriz._____

1.2 Formulación, contenido y objeto de la Reparcelación_____

Se formula la presente Reparcelación para proceder a la justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución, de acuerdo con el Capítulo V de la Ley 2/2006 y con Título III del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1978)._____

El ámbito de la Reparcelación es la Unidad de Ejecución 1 del Sector 26 Oinartxo, creada por la Segunda Modificación del Plan Parcial aprobada en 2021 y se formula por parte de Xubi Large S.L., que constituye el único propietario del ámbito que tiene aprovechamiento edificatorio._____

El ámbito incluye también otros terrenos privados



con derechos al aprovechamiento lucrativo, propiedad de la sociedad pública Urolako Industrialdea S.A. (UISA). Teniendo en cuenta que la nueva ordenación aprobada da lugar a una única parcela industrial, propiedad de Xubi Large, S.L. los derechos de UISA serán indemnizados económicamente. La presente Reparcelación Voluntaria se tramitará en base al artículo 48.2 de la Ley 2/2006 y al artículo 115 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1978).——

El Sector 26 Oinartxo fue desarrollado urbanísticamente por la sociedad pública Urolako Industrialdea S.A. (UISA), con la asistencia técnica de LKS (actualmente Krean), entre los años 2006 y 2011. En cumplimiento de lo recogido en el artículo 43.2.c) 1) de la Ley 2/2006, se incorporará acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.——

El art. 42.1 de la Ley 2/2006, dispone que se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos._____

La reparcelación comprende también las operaciones indemnizatorias y compensatorias (por inexistencia o diferencias en las adjudicaciones) necesarias para la plena efectividad del principio de la justa distribución de beneficios y cargas del planeamiento urbanístico._____

Los objetivos de la reparcelación son los siguientes:_____

Regularizar la configuración de las fincas, es decir, proceder a la nueva agrupación de fincas que componen la Unidad, para su nueva división ajustada al planeamiento._____

Situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento, adjudicando las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos._____



Distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, determinando a su vez, las indemnizaciones y compensaciones que resulten necesarias, para que quede plenamente cumplido dentro de la unidad reparcelable el principio de justo reparto de cargas y beneficios._____

1.3 Afecciones sectoriales_____

Suelos potencialmente contaminados_____

Una parte significativa de la unidad de ejecución está incluida dentro del Inventario de suelos que han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de Ihobe, con el código 20017-00068. Queda dentro de esta mancha la mayor parte de la superficie de las parcelas industriales. Tiene la categoría de Vertedero, ya que los sectores de Oinartxo y Egin Berri están ubicados sobre antiguos vertederos de escorias de acería que han sido sellados adecuadamente para posibilitar los desarrollos urbanísticos realizados sobre ellos._____

Si bien actualmente es de aplicación la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, todas las gestiones realizadas en relación a este tema han sido realizadas al amparo de la legislación anterior, es decir, la Ley 1/ 2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo._____

La Resolución de 4 de octubre de 2010 de la Viceconsejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, declara la calidad del suelo correspondiente a varias parcelas que han soportado actividades de vertido de residuos de diversa naturaleza, ubicadas en el entorno de la futura ampliación del polígono industrial de Oñartxo en el término municipal de Azkoitia (Gipuzkoa), de acuerdo con el procedimiento regulado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo._____

Dicha resolución se realiza en base a la documentación presentada por la sociedad pública Urola Erdiko Industrialdea S.A. (actualmente Urolako Industrialdea S.A.) y resuelve declarar como suelo no alterado para uso industrial, en los



términos señalados en el Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, el correspondiente a varias parcelas que han soportado actividades de vertido de residuos de diversa naturaleza, afectadas por la ampliación del polígono industrial de Oñartxo y ello de conformidad con los resultados de la investigación de la calidad del suelo realizada en dicho emplazamiento atendiendo al uso en él previsto. _____

De conformidad con dicha declaración, los emplazamientos referenciados, entre los que están las parcelas V4 y V5, son compatibles con el uso industrial previsto. _____

Conforme al artículo 17 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en las actuaciones de ejecución urbanística como la presente Reparcelación, se hará constar que dicho suelo soporta o ha soportado alguna actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo. —

Riesgo de inundabilidad_____

No existe riesgo de inundabilidad en el ámbito.---

II.- DESCRIPCIÓN de la UNIDAD DE EJECUCIÓN 26.1---

2.1 Descripción del ámbito_____

El ámbito de la de Reparcelación es la Unidad de Ejecución 1 del Sector 26 Oinartxo, definida por la Segunda Modificación del Plan Parcial y que el PAU procede a ratificar. La U.E. 1 de Oinartxo tiene una superficie de 48.560 m² y engloba todos los suelos sujetos a reordenación urbanística. Esta Unidad de Ejecución 1 constituye una Actuación Integrada, denominada AI-26.1.-----

La Actuación Integrada AI-26.1 está situada al oeste del núcleo urbano de Azkoitia y engloba los terrenos situados al norte del Sector 26 Oinartxo. El ámbito tiene los siguientes límites: por el norte y el este, con el suelo no urbanizable, por el oeste con el sector industrial Egin Berri y por el sur con el resto del sector industrial Oinartxo.

2.2. Determinaciones urbanísticas del planeamiento que se ejecuta_____

Objetivos de la Modificación del Plan Parcial---

Los objetivos de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo, puede sintetizarse



de la siguiente manera:_____

1.- Modificar la ordenación pormenorizada en el sector 26 Oinartxo para proceder a la fusión de las actuales parcelas V4 y V5, integrando en la parcela industrial resultante el tramo del viario público actual que las separa y los fragmentos de zona verde pública residual situados en sus bordes, con previsión de un nuevo acceso rodado a la parcela resultante y una regulación urbanística adecuada a sus nuevas características físicas, dentro de los límites de la edificabilidad ordenada por el vigente Plan Parcial._____

2.- Modificar el trazado de la regata Irizar, trasladando el cauce hacia el este del ámbito, de manera que no constituya una barrera para que los nuevos desarrollos edificatorios en la parcela privada resultante se realicen en continuidad con la edificación actual, garantizando en todo momento las condiciones hidráulicas y ambientales exigibles._____

3.- Reconponer los equipamientos y las zonas verdes del sector 26 Oinartxo, desde una visión global del conjunto Oinartxo-Egino Berri, aprovechando para incorporar una parte de los suelos adquiridos por la sociedad pública Urolako Industrialdea S.A. para la promoción del sector 26 Oinartxo.-----

4.- Adecuar las condiciones de gestión en el sector 26 Oinartxo a las nuevas circunstancias, estableciendo una unidad de ejecución que englobe todos los terrenos sometidos a remodelación urbanística y vinculando a la misma la ejecución del nuevo trazado de la regata Irizar.-----

4.-El establecimiento sobre la parcela privada de servidumbres de paso y mantenimiento para infraestructuras de servicio, de acceso para mantenimiento y conservación del centro de transformación de Iberdrola así como el pago de un de utilización del Dominio Público Hidráulico.-----

Características básicas de la ordenación-----

Las principales determinaciones de la Modificación del Plan Parcial que suponen modificaciones respecto a la ordenación anterior son las siguientes:-----



.- Ampliación del ámbito: Se amplía el límite del sector en un 5% hacia el suelo no urbanizable contiguo, que es lo máximo que permiten las Normas Subsidiarias de Azkoitia. El ámbito se amplía en 7.310 m², quedando la superficie del mismo en 153.511 m². La ampliación tiene los siguientes objetivos: a) reposición de las zonas verdes ocupadas por la nueva parcela V4-5; b) reordenación del sistema de equipamientos públicos desde una visión global del conjunto Oinartxo-Egino Berri y c) adquisición por parte del Ayuntamiento de la titularidad de una parte de los suelos propiedad de la sociedad pública Urolako Industrialdea S.A.——

.- Modificación del trazado de la regata Irizar: Se lleva su trazado por la zona este, en las inmediaciones del límite noreste del sector Oinartxo, para posibilitar la fusión de las parcelas V4 y V5, de manera que la futura edificación pueda ejecutarse en continuidad con la existente.—————

.- Fusión de las parcelas V4 y V5: Dando lugar a una parcela única denominada V4-5. La nueva parcela pasa a tener una superficie de 24.310 m² como resultado de unión de las antiguas V4 y V5, del viario público que discurría entre ambas, de una parte del cauce de la regata Irizar y de diversas zonas verdes situadas entre las parcelas citadas y en sus bordes.-----

Los nuevos desarrollos edificatorios se producen en continuidad con los existentes y el acceso rodado se realiza desde el vial superior del Industrialdea. Se mantiene la edificabilidad y se reajustan el resto de los parámetros urbanísticos en el nuevo artículo 46 que recoge la ficha urbanística de la parcela V4-5. Entre los parámetros que se modifican están la ocupación en planta, la altura y el perfil máximo.-----

.- Reordenación del viario público: Se elimina el tramo de vial público que actualmente discurre entre las parcelas V4 y V5, ya que resulta innecesario para la ordenación actual. Se corrige la disfuncionalidad del vial público actual y se evitan los costes de mantenimiento y conservación a cargo del Ayuntamiento de Azkoitia. Se produce una



reducción de 2.928 m² de suelo destinado a viales, aceras y aparcamientos._____

.- Reordenación de los aparcamientos: Se mantiene la dotación global de aparcamientos que establece el Plan Parcial de 2007, si bien se produce un trasvase de aparcamientos en viario público hacia la parcela privada. Se garantiza que más del 20% de las plazas se sitúan en viario público. De esta manera, la parcela V4-5 asume una dotación de 178 plazas de aparcamiento en parcela privada que podrán disponerse sobre o bajo rasante._____

.- Recomposición de los equipamientos: Se reordenan desde una visión global del conjunto Oinartxo-Egino Berri. Los equipamientos deportivo y social se trasladan junto a la carretera de Urrategi (GI-3173), manteniéndose su superficie.——

.- Recomposición de las zonas verdes: Se reordenan desde una visión global del conjunto Oinartxo-Egino Berri. Las zonas verdes públicas que se pierden por la nueva configuración de la parcela

V4-5 se compensan al otro lado de la carretera de Urrategi, además de que se incrementan con una superficie suplementaria de 4.304 m²._____

.- Delimitación de la Unidad de Ejecución 1: Se incluyen en la misma todos los suelos del sector 26 Oinartxo sometidos a reordenación urbanística y vinculados con las modificaciones anteriormente descritas. La U.E. 1 tiene una superficie de 48.560 m² y coincide con la Actuación Integrada, denominada AI-26.1, cuya ejecución deberá canalizarse a través del correspondiente PAU. La ejecución del nuevo trazado del cauce de la regata Irizar es una carga de urbanización vinculada a dicha unidad de ejecución._____

.- Zonificación acústica: Se establece que el ámbito constituye un área acústica tipo b) al ser un ámbito con predominio de suelo de uso industrial. Se trata de un área urbanizada existente, con lo que los valores objetivo de calidad en el espacio exterior serán de 70-70-60 para los periodos día-tarde-noche, valores detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, reducidos en 5



db. _____

.- Estudio de impacto acústico: la Modificación del Plan Parcial incluye un Estudio de Impacto Acústico que concluye que se cumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior, tanto en el escenario actual como en el escenario futuro de ejecución de la Modificación del Plan Parcial. Igualmente se cumplen los OCA en todas las fachadas de las alineaciones máximas, tanto en los edificios industriales como en el de equipamiento social.——

Zonificación pormenorizada U.E. 1 _____

<i>Zonas de uso pormenorizado</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Porcentaje resultante (%)</i>
Dominio Público		
Vialidad (S.G.) (GI-3173)	1.375 m ²	2,84 %
Viales, aceras y aparcamientos (S.L.)	2.494 m ²	5,13 %

Zonas Verdes	15.105 m ²	31,11 %
Cauces públicos (dominio público hidráulico)	760 m ² (*)	1,56 %
Equipamiento social	1.516 m ²	3,13 %
Equipamiento deportivo	3.000 m ²	6,17 %
Propiedad Privada		
Parcelas industriales	24.310 m ²	50,06 %
Total superficie U.E. 1	48.560 m²	100%

Parcelas resultantes y edificabilidad U.E. 1

<i>Parcelas privadas</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Ocupación máx. (m²)</i>	<i>Edificabilidad máx. (m²)</i>
V 4-5	24.310 m ²	17.017 m ² (70%)	19.055 m ²
Dotación equipamientos públicos	Superficie (m ²)	Ocupación máx. (m ²)	Edificabilidad máx. (m ²)
Equip. social	1.516 m ²	100 m ²	100 m ² (pb)



		(6,60 %)	
Equip.deportivo	3.000 m2	---	---

2.3 Relación de propietarios y cuota de participación

Las fincas aportadas con derechos lucrativos corresponden a dos propietarios diferentes:

Por un lado, las parcelas industriales V4 y V5 que la Segunda Modificación del Plan Parcial procede a fusionar en una, que corresponden a XUBI LARGE S.L., S. Unipersonal, que es la promotora de la citada Modificación del Plan Parcial, junto con el Ayuntamiento de Azkoitia.

Por otro, los suelos que se incorporan al ámbito para la reubicación de la parcela de equipamiento deportivo y las zonas verdes, que son propiedad de UROLAKO INDUSTRIALDEA S.A.. Constituye una porción de los suelos adquiridos en su día para la promoción del polígono industrial de Oinartxo, para posibilitar el desvío de la línea eléctrica.

Según la legislación urbanística vigente, el

derecho de los propietarios ha de ser considerado proporcional a la superficie de sus respectivas fincas dentro de la unidad reparcelable (arts. 44.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, artículo 10 y ss del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo la Ley 2/2006 y artículo 86 Reglamento de Gestión Urbanística).

El cuadro de participación de las fincas aportadas en base a sus superficies es el siguiente:

Parcelas	Aportadas
Privadas	

A	Parcela industrial V4	Finca nº 12.419	Xubi S.L.	Large 6.960	27,07%
B	Parcela industrial	Finca nº 12.420	Xubi S.L.	Large 12.812	49,84%



V5					
Suelos					
incorporad					
os al Urolako					
C	ámbito	Finca nº	Industrialdea	5.935	23,09%
	(antes no	12.172	S.L.		
urbanizabl					
e)					

Superficie total parcelas aportadas	25.70	100,00%
	7	

**Terrenos de Dominio y Uso
Público**

Equipamien					
D	to social	Finca nº	Ayto.		
	(E.S.)	12.424	Azkoitia	1.516	0,00%

	Equipami					
E	ento deportivo (E.D.)	Finca nº 12.425	Ayto. Azkoitia	3.000	0,00%	

F	Zonas verdes	Finca nº 12.426	Ayto. Azkoitia	10.80 1	0,00%	
---	-----------------	--------------------	-------------------	------------	-------	--

G	Viales, aceras y aparcamien to	Finca nº 12.428	Ayto. Azkoitia	5.476	0,00%	
---	---	--------------------	-------------------	-------	-------	--

H	Carreter a Urrategi (GI-3173)	Sin inscripci ón registral	Diputación Foral Gipuzkoa	1.375	0,00%	
---	-------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------	-------	-------	--

I	Cauces públicos (regata)	Sin inscripci ón registral (*)	Dominio Público Hidráulico	685	0,00%	
---	--------------------------------	---	----------------------------------	-----	-------	--



Superf. total Unidad de Ejecución 48.560
--

() El Proyecto de Reparcelación del sector 26 Oinartxo, aprobado en 2008, reflejaba entre las parcelas resultantes, el sistema de cauces públicos (Dominio Público Hidráulico), si bien a la hora de su inscripción en el Registro de la Propiedad no se otorgó una finca registral. Este tema se ha contrastado con el Registro de la Propiedad de Azpeitia, con lo que la ausencia de certificación registral está comprobada y no se trata de un error.*

2.4 Valoración de los diferentes derechos de los afectados

A tenor de lo dispuesto en la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, y en artículo 76 del Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, (vigente como legislación supletoria según lo recogido en el art. 10 del Decreto 105/2008, que desarrolla la Ley 2/2006), tendrán la

condición de afectados;_____

.- Los propietarios de los terrenos afectados incluidos en la delimitación de la unidad de ejecución._____

.- Los titulares de derechos reales sobre los mismos._____

- Los arrendatarios rústicos y urbanos._____

La Administración actuante ya ha visto compensado su cesión de aprovechamiento en fases de desarrollo anteriores._____

2.4.1 Cuantificación del derecho de los propietarios_____

De conformidad con lo establecido en el art. 44.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las fincas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto._____

Xubi Large S.L. es el propietario en el que recae la totalidad del aprovechamiento edificatorio. El otro propietario privado, la sociedad pública Urolako Industrialdea S.L., recibirá una



indemnización económica, según la valoración realizada._____

2.4.2 Cesión de edificabilidad_____

La nueva ordenación aprobada se limita a una reordenación espacial, manteniendo la edificabilidad heredada del planeamiento anterior. Al no haber incremento de edificabilidad no hay cesiones de edificabilidad._____

2.4.3 Valoración de las indemnizaciones_____

No existen titulares de derechos sobre edificaciones, construcciones, plantaciones o demás bienes que pudiesen tener derecho a indemnización por ser incompatibles con el planeamiento._____

2.4.4 Derechos arrendaticios_____

No existen derechos arrendaticios a indemnizar._____

III.- PARCELAS APORTADAS_____

A).- "XUBI LARGE, S.L. S. UNIPERSONAL" ES TITULAR DEL PLENO DOMINIO DE LAS SIGUIENTES FINCAS:_____

1º).- FINCA REGISTRAL NÚMERO 12.419 DE AZKOITIA:--

URBANA: PARCELA CUATRO.- Parcela de uso

industrial y compatible con el industrial según los artículos siete y veinte de las Ordenanzas. Señalada como Parcela Industrial V4 de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia. Presenta una forma irregular y tiene una superficie de seis mil novecientos sesenta metros cuadrados, una ocupación máxima de cinco mil metros cuadrados, y una superficie máxima edificable de seis mil quinientos metros cuadrados. Linderos: Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L.uno), y con parcela resultante destinada a Equipamiento Social (E.S.); Sur, con Sistema Local Viario (S.L. Viario) que la separa de la parcela resultante número dos; Este, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde, (E.L. uno); y Oeste, con Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico) y con Sistema Local Viario (S.L. Viario).

TITULO: Le pertenece en virtud de escritura de compraventa, autorizada por la Notario que suscribe, Doña Iciar Fernández Zornoza, el 30 de



marzo de 2017 bajo el número 191 de protocolo.——

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Azpeitia. Finca 12.419 de Azkoitia. Código Registral Único: 20001000151598. Referencia Catastral: 5480002-6105047 A.——

CARGAS: La finca tiene las siguientes cargas:——

1) **NORMAS SOBRE PARCELACION:** El Plan Parcial ha establecido la parcela mínima para esta propiedad en mil metros cuadrados; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.419, al folio 131 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.——

2) **NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES:** 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oiñartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, definitivamente aprobado y por las restantes

disposiciones que le fueren de aplicación. 2.- La finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización de gas, etc., entre otras. Se verá afectada igualmente por las servidumbres que pudiera imponer el Estudio de Detalle a redactar complementariamente. 3.- Del mismo modo esta parcela se verá afectada por una servidumbre de dominio público hidráulico. Re caerá sobre una superficie del solar de dominio privado no edificable situado en el extremo oeste de la parcela, consistente en una franja de cuatro metros de ancho por ciento trece con cincuenta metros de largo, contando, por tanto, con una superficie de cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados, conforme al plano que se adjunta. La servidumbre consistirá en la obligación de soportar los usos autorizados en los artículos siete, setenta y cuatro, setenta y cinco y ochenta del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Y linda: al Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno), y con



parcela resultante número nueve destinada a Equipamiento Social (E.S.); Sur y Oeste, con Sistema Local Viario (S.L. Viario); y Este, con resto de parcela no afectada por la servidumbre; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.419, al folio 131 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.; constituida en escritura autorizada por el Notario de Azkoitia, Secretaria Ayuntamiento de Azkoitia, el trece de agosto de dos mil ocho, que motivó la inscripción 1ª de la finca número 12419, al folio 131 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.—————

3) SUJETA a la CONDICION RESOLUTORIA a favor de "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A." con CIF A20118238, que copiada dice así: "El pago del resto del precio por importe de CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS se hará efectivo en el plazo de UN AÑO, sin interés alguno por el aplazamiento. CONDICION RESOLUTORIA. Esta compraventa se celebra bajo condición resolutoria del pago del precio aplazado

por las partes, es decir, sobre CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS, de suerte que, el incumplimiento de cualquiera de los pagos en la fecha convenida por la COMPRADORA "XUBI LARGE, S.L." unipersonal, dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa a instancia de la VENDEDORA "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.". En el supuesto de resolverse esta compraventa por ejercicio de la condición resolutoria a la que está sometida, la VENDEDORA tendrá derecho a retener en concepto de indemnización el CINCUENTA POR CIENTO, calculado sobre el total de las cantidades entregadas por la COMPRADORA, con una cuantía máxima de retención de cuatrocientas setenta y cinco mil euros a favor de la VENDEDORA. Para que tenga lugar la resolución no será necesario que la VENDEDORA requiera formal y fehacientemente a la COMPRADORA." Constituida en escritura otorgada en Azkoitia el treinta de marzo de dos mil diecisiete ante la Notario doña Iciar Fernández Zornoza, que motivó la inscripción 8ª de la finca número 12419, al folio 134 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA._____

4) Sujeta a los DERECHOS de TANTEO y RETRACTO a



favor de "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A." siguientes:

"La sociedad vendedora "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A." con CIF A20118238, y la sociedad compradora "XUBI LARGE, S.L." unipersonal, con CIF B75000836, estipulan que: A) Si el comprador, durante el periodo de tiempo de los nueve años siguientes al día de la escritura pública de Compraventa, la enajenaren u otorgaren con un tercero, no comunero, cualquier tipo de negocio jurídico, incluida la venta o cesión de la industria, que permita a dicho tercero el uso del local vendido, deberá obtener previamente de UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A, la conformidad expresa y escrita, atendidas las características y circunstancias personales del aspirante a adquirente o a usuario. El incumplimiento de esa obligación permitirá a UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A., el ejercicio de todas las acciones que en derecho procedan. B) Con el fin de evitar la especulación de inmuebles durante el periodo de los expresados nueve años, si los

compradores quisiesen revender a tercero el bien adquirido, sólo podrán haberlo como máximo por el precio que resulte de la fórmula siguiente: Precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de la venta. De conformidad con ello, si alguno de los compradores, o sus causahabientes, decidiesen enajenar el bien objeto de esta escritura a una persona que no sea uno de los comuneros, deberá comunicarlo previamente, por vía Notarial, a UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A., indicando en la comunicación el precio y contraprestaciones estipulados, la persona adquirente y las restantes condiciones de la transmisión. Lo dispuesto se aplicará durante el periodo de NUEVE AÑOS fijados en el anterior epígrafe A). La reventa sin comunicación notarial previa a UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A, o sin respetar el tope máximo fijado al precio durante la vigencia de este pacto, permitirá también que UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A. ejercite las acciones que procedan. C) Sin perjuicio de lo pactado hasta ahora, las partes convienen expresamente, que, en el caso de que, dentro del periodo de NUEVE AÑOS antes indicado en el epígrafe A), alguno de los



compradores enajenen cualquiera de los bienes objeto de la presente a una persona que no sea uno de los comuneros, UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A, tendrá:_____

1.- Un derecho real de TANTEO, que se ejercitará durante el mes siguiente a la fecha de la notificación notarial previa anteriormente regulada, para adquirir el bien objeto del presente contrato por el precio fijado en dicha notificación, siempre que sea menor que el resultante de aplicar la fórmula que figura en el apartado B) de este mismo pacto. En otro caso, el tanteo se ejercitará por el precio que proceda con arreglo a esa fórmula._____

2.- Y un derecho real de RETRACTO , para adquirir la finca objeto de compraventa, que hubiese sido enajenada por cualquiera de los adquirentes o sus causahabientes y que se extenderá a totalidad de la finca. El retracto se ejercitará por el precio en que hubiese sido vendido el bien -o al que

proporcionalmente le hubiese correspondido al bien si sólo se hubiese enajenado una parte-, si es inferior al resultante de la fórmula contenida en dicho apartado B) o , en otro caso, por el precio que resulte de la aplicación de esa fórmula. Al precio se sumarán los pagos que haya abonado el comprador retraído y que sean de su cuenta con arreglo a la Ley. El derecho de retracto procederá en caso de enajenación que no haya sido precedida de la notificación notarial previamente mencionada, así como en el caso de enajenación que no se haya hecho a la persona o que no se haya sometido a las condiciones que consten en la notificación. El plazo para el ejercicio del retracto correrá desde el momento de la transmisión que lo motive hasta que se cumplan DIEZ AÑOS desde esta fecha, no pudiendo hacerse uso de ese derecho con posterioridad. El tanteo y el retracto podrán ejercitarse frente a cualquiera enajenaciones, gratuitas u onerosas. No obstante, las prestaciones a cargo de UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A., en caso de ejercitar cualquiera de los derechos, serán siempre dinerarias, tendrán la cuantía que proceda con arreglo a los párrafos que anteceden y procederán



en todo caso, incluso frente a enajenaciones gratuitas. La presente cláusula no será de aplicación en el caso de que se plantee el arrendamiento o la venta a favor de alguna de las siguientes empresas: Xubi Engranajes, S.L., con domicilio en Azkoitia, en Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20827101, Esa Gear Service S.L., con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20917118 y Renogear, S.L., con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20970505. En caso de venta, "XUBI LARGE, S.L." unipersonal, se compromete a comunicar a Urolako Industrialdea, S.A. dicha transmisión con, al menos, un mes de antelación, obligándose asimismo, a incorporar en la escritura de transmisión la cláusula de retracto a favor de Urolako Industrialdea, S.A. por el tiempo que reste hasta la finalización del reiterado plazo de diez años. En el momento de realizar la referida transmisión, el accionariado de la sociedad

compradora y vendedora debe coincidir en un porcentaje superior al CINCUENTA POR CIENTO." Constituidos en escritura otorgada en Azkoitia el treinta de marzo de dos mil diecisiete ante la Notario doña Iciar Fernández Zornoza, número de protocolo 191, y que motivó la inscripción 8ª de la finca número 12419, al folio 134 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.-----

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra toda ella incluida en el ambito de la presente unidad de ejecución, que tiene una superficie de **6.960 m²**.-----

CUOTA DE PARTICIPACION: Le corresponde un porcentaje del 27,07% del total de la superficie privada de la unidad de ejecución.-----

CALIDAD DEL SUELO: La mayor parte de la parcela está incluida en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. La Resolución de 4 de octubre de 2010 de la Viceconsejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco declara la calidad del suelo como compatible con el uso industrial previsto.-----

2º).- FINCA REGISTRAL NÚMERO 12.420 DE



AZKOITIA: -----

URBANA: PABELLON INDUSTRIAL destinado a la fabricación de engranajes sito en la PARCELA CINCO, Parcela de uso industrial y compatible con el industrial según los artículos siete y veinte de las Ordenanzas, señalada como Parcela Industrial V5 de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia. Ocupa una superficie total construida de siete mil cuatrocientos ochenta y seis metros ochenta decímetros cuadrados.-----

Se compone de TRES NAVES rectangulares, identificadas con los números UNO, DOS y TRES de una sola planta la identificada bajo el número dos y con una pequeña entreplanta las identificadas bajo los números uno y tres. NAVE UNO. Con una superficie construida de dos mil cuatrocientos noventa metros ochenta decímetros cuadrados en PLANTA BAJA y una pequeña ENTREPLANTA de veintitrés

metros treinta y dos decímetros cuadrados. La nave dispone de puentes grúa a dos alturas. En la línea superior hay dos puentes grúa de 40 T y dos de 10T y tienen una altura libre bajo gancho de 10 m. En la línea inferior se encuentran las grúas semipórtico de 10 T, planteándose 2 grúas en cada fachada. La altura libre bajo gancho que queda en éstas es de 6,85 m aproximadamente. La altura de apoyo del dintel es de 13,35 m y la altura de coronación del edificio es de 15 m. Las grúas semipórtico definen las dos líneas de trabajo paralelas al lado mayor de la nave, quedando un pasillo central de unos 3 m de anchura. En la fachada sur se plantean dos cuartos, uno para almacenamiento de herramientas auxiliares y el otro para el cuarto de compresores. En esta primera fase del edificio se plantea una pequeña zona administrativa en la esquina noroeste del edificio, con la recepción, un despacho, una sala de reuniones y un aseo adaptado; la zona de vestuarios, separados en hombres y mujeres; y finalmente un área de descanso. También se reserva un cuarto de instalaciones para cuadros eléctricos etc. La nave dispone de dos puertas para acceso de



vehículos de 8x6 m en los hastiales. El acceso del personal al edificio se plantea por la zona administrativa. NAVE DOS. Construida en el lindero sudeste de la nave industrial identificada con el número uno y adosada a la misma, con una superficie construida en PLANTA BAJA de mil setecientos ochenta y seis metros cuarenta y un decímetros cuadrados, destinada al mantenimiento predictivo y preventivo. Dispone de vías carriles y de ventilación. La nave dos dispone de dos puertas para acceder a la misma, una para vehículos y otra para peatones, en el lindero este de la parcela. NAVE TRES. Construida en el lindero sudeste de la nave industrial identificada con el número dos y adosada a la misma, con una superficie construida en PLANTA BAJA de tres mil treinta y dos metros setenta y un decímetros cuadrados y una pequeña ENTREPLANTA de cincuenta y tres metros ochenta y un decímetros cuadrados, destinada a la fabricación de engranajes y rodamientos y otros elementos de

transmisión de grandes dimensiones. La nave tres dispone de dos puertas para acceder a la misma, una para vehículos y otra para peatones, en el lindero este de la parcela. En las naves identificadas con los números dos y tres, existen dos MARQUESINAS UNA de ciento setenta metros cuadrados y OTRA de veintinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, siendo computables a efectos de superficie construida ochenta y cinco metros cuadrados y catorce metros setenta y cinco decímetros cuadrados, respectivamente. Las naves industriales identificadas bajo los números uno, dos y tres cuentan con zapatas de hormigón in situ apoyadas en roca mediante pozos y pilotes prefabricados de hinca. La estructura se compone de portes metálicos contruidos por vigas y pilares formados por perfiles laminados en caliente de sección constante. Los muros y las soleras son de hormigón armado in situ de veinticinco centímetros de espesor. La cubierta es de tipo DECK, apoyada sobre una estructura auxiliar de correas metálicas. La medianera entre dichas naves dos y tres está formada por paneles metálicos tipo sándwich, de 35 mm de espesor, formado por chapas de acero



prelacado de 0,5 mm de espesor por un núcleo de poliuretano. La fachada de las tres naves está formada por paneles de hormigón prefabricado de 20 cm de espesor, formado por una capa de 50mm de hormigón, un núcleo de 10 mm de poliestireno y otra capa de 50 mm de espesor de hormigón. Las tres naves lindan por todos sus vientos con resto de terreno sin edificar, es decir, con urbanización privada. La TOTALIDAD DE LA PARCELA presenta una forma irregular y tiene una superficie de DOCE MIL OCHOCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS, una ocupación máxima de ocho mil novecientos sesenta y ocho metros cuadrados, y una superficie máxima edificable de doce mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Linderos: Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) que precede al Sistema Local Viario (S.L. Viario); Sur, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno), que la

separa del Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico) y del Sistema Local Viario (S.L. Viario); Este, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) que la separa del Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico), y con Sistema Local Viario (S.L. Viario); y Oeste, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno), con el límite de la Unidad de Ejecución que conforma el Sector veintiséis "Oinartxo" y con terrenos pertenecientes al Sector veintisiete Egin Berri.—

TITULO: Por compraventa, mediante escritura autorizada por el Notario de Azkoitia Don Gonzalo Moro Tello, el treinta de junio de dos mil nueve, subsanada mediante diligencia extendida por el mismo Notario de Azkoitia, Señor Moro Tello, el siete de julio de dos mil nueve, por TRANSFORMACION DE SOCIEDAD y CAMBIO DE DENOMINACION, mediante escritura otorgada ante la Notario de Azkoitia doña Iciar Fernández Zornoza el veintidós de julio de dos mil quince, y por DECLARACION DE OBRA NUEVA, en escritura otorgada ante la Notario de Azkoitia doña Iciar Fernández Zornoza el catorce de febrero de



dos mil diecisiete, bajo el número 87 de protocolo.

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Azpeitia. Finca 12.420 de Azkoitia. Código Registral Único: 20001000151604. Referencia Catastral: 5480028-6172554 B._____

CARGAS: La finca tiene las siguientes cargas:_____

1) **NORMAS SOBRE PARCELACION:** El Plan Parcial ha establecido la parcela mínima para esta propiedad en mil metros cuadrados; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.420, al folio 135 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia._____

2) **NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES:** 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oiñartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, definitivamente aprobado y por las restantes

disposiciones que le fueren de aplicación. 2.- La finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización de gas, etc., entre otras. Se verá afectada igualmente por las servidumbres que pudiera imponer el Estudio de Detalle a redactar complementariamente. 3.- Esta parcela se encuentra gravada por una servidumbre de electroducto, para el paso de líneas de energía eléctrica de trece con dos Kw, por el lado Oeste de la misma, fuera de la línea de edificación, esto es, entre el límite Oeste de la parcela y la mentada línea de edificación, sin ocupación de suelo. En base a sus dimensionamientos de ciento veinte con sesenta y seis metros de largo por nueve con noventa y cinco metros de ancho, ocupa una superficie de mil ciento sesenta y siete metros cuadrados; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.420, al folio 135 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.—————

3) SUJETA a la CONDICION RESOLUTORIA a favor de "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A." que copiada dice



así: "Esta compraventa se celebra bajo condición resolutoria del pago del precio aplazado -dos millones ciento cincuenta y dos mil trescientos veinte euros- por las partes, de suerte que, el incumplimiento de cualquiera de los pagos en la fecha convenida por la compradora, los días treinta de Junio de dos mil nueve, treinta de Septiembre de dos mil nueve, quince de diciembre de dos mil nueve, treinta de de Marzo de dos mil diez, treinta de Junio de dos mil diez, treinta de Septiembre de dos mil diez, quince de Diciembre de dos mil diez, y treinta de Marzo de dos mil once, dará lugar de pleno derecho a la resolución de la compraventa que se registra a instancia de la vendedora. En el supuesto de resolverse la compraventa por ejercicio de la condición resolutoria a la que está sometida, la vendedora tendrá derecho a retener en concepto de indemnización, por daños y con carácter de pena, el cincuenta por ciento del total de las cantidades entregadas por la compradora hasta el momento del

incumplimiento. La indemnización acordada no podrá, en ningún caso, exceder de un millón de euros a favor de la vendedora". Constituida en escritura autorizada por el Notario de Azkoitia, Don Gonzalo Moro Tello, el treinta de junio de dos mil nueve, subsanada en diligencia extendida por el mismo Notario señor Moro Tello el día siete de Julio de dos mil nueve, que motivaron la inscripción 2ª de la finca número 12420, al folio 135 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.—————

4) SUJETA a los DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO a favor de "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A." que copiados literalmente dicen así: "Las partes convienen expresamente que si alguno de los compradores, o sus causahabientes, decidiesen enajenar el bien objeto de la escritura que se registra, a una persona que no sea uno de los comuneros, durante el periodo de tiempo de los NUEVE AÑOS siguientes al de la fecha de la escritura que se registra, la parte transmitente deberá comunicarlo previamente, por vía notarial, a la Sociedad "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", indicando en la comunicación el precio y contraprestaciones estipulados, la persona



adquirente y las restantes condiciones de su transmisión, teniendo la sociedad "Urola Erdiko Industrialdea, S.A." los siguientes derechos: Un derecho real de tanteo, que se ejercitará durante el mes siguiente a la fecha de la notificación notarial previa anteriormente regulada, para adquirir el bien objeto de la escritura que se registra por el precio fijado en dicha notificación, siempre que sea menor al precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de venta, en otro caso, el tanteo se ejercitará por el precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de venta. Y un derecho real de retrato, para adquirir la finca objeto de la escritura que se registra, que hubiese sido enajenada por cualquiera de los adquirentes o sus causahabientes y que se extenderá a totalidad de la finca. El retracto se ejercitará por el precio en que hubiese sido vendido el bien -o al que proporcionalmente le

hubiese correspondido al bien si solo se hubiese enajenado una parte-, si es inferior al al precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de venta, o en otro caso, por el precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de venta. Al precio se sumarán los pagos que haya abonado el comprador retraído y que sean de su cuenta con arreglo a la Ley. El derecho de retracto procederá en caso de enajenación que no haya sido precedida de la notificación notarial previamente mencionada, así como en el caso de enajenación que no se haya hecho a la persona o que no se haya sometido a las condiciones que consten en la notificación. El plazo para el ejercicio del retracto correrá desde el momento de la transmisión que lo motive hasta que se cumplan DIEZ AÑOS desde esta fecha, no pudiendo hacerse uso de ese derecho con posterioridad. El tanteo y el retracto podrán ejercitarse frente a cualquiera enajenaciones, gratuitas u onerosas. No obstante, las prestaciones a cargo de "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", en caso de ejercitar cualquiera de los derechos, serán siempre dinerarias, tendrán la cuantía que proceda



con arreglo a los párrafos que anteceden y procederán en todo caso, incluso frente a enajenaciones gratuitas. La presente cláusula no será de aplicación en el caso de que se plantee el arrendamiento o la venta a favor de alguna de las siguientes empresas: Xubi Engranajes, S.L., con domicilio en Azkoitia, en Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20827101, Esa Gear Service S.L., con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20917118 y Renogear, S.L., con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20970505. En caso de venta, XUBI HAGINTEK, A.I.E se compromete a comunicar a Urola Erdiko Industrialdea, S.A. dicha transmisión con, al menos, un mes de antelación, obligándose asimismo, a incorporar en la escritura de transmisión la cláusula de retracto a favor de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. por el tiempo que reste hasta la finalización del reiterado plazo de diez años. En el momento de realizar la referida

transmisión, el accionariado de la sociedad compradora y vendedora debe coincidir en un porcentaje superior al CINCUENTA POR CIENTO.". Constituidos en escritura autorizada por el Notario de Azkoitia, Don Gonzalo Moro Tello, el treinta de junio de dos mil nueve, subsanada en diligencia extendida por el mismo Notario señor Moro Tello el día siete de Julio de dos mil nueve, que motivaron la inscripción 2ª de la finca número 12420, al folio 135 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.-----

5) SUJETA a la CONDICION RESOLUTORIA a favor de "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA S.A.." que copiada literalmente dice así: "La parte compradora adquiere el compromiso de presentar la solicitud de licencia municipal de construcción acompañada de los proyectos de edificación completos y suficientes dentro de los seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa que se registra, y a ejecutar el cincuenta por ciento de la superficie edificable total permitida por el Plan Parcial para la parcela adquirida en el plazo máximo de DOS AÑOS contados a partir de la fecha de escrituración. Los referidos



plazos se adaptarán a los establecidos por la oficina estratégica. El incumplimiento de esta cláusula facultará a la parte vendedora a la resolución del contrato, en cuyo caso procederá a la recuperación de la parcela objeto del mismo.".

Constituida en escritura autorizada por el Notario de Azkoitia, Don Gonzalo Moro Tello, el treinta de junio de dos mil nueve, subsanada en diligencia extendida por el mismo Notario señor Moro Tello el día siete de Julio de dos mil nueve, que motivaron la inscripción 2ª de la finca número 12420, al folio 135 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA._____

6) CUATRO HIPOTECAS con IGUALDAD DE RANGO entre las mismas, UNA a favor de CADA UNA de las siguientes entidades, a saber: A) A favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIAN, en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de las siguientes cantidades máximas: a) OCHOCIENTOS MIL EUROS del

capital prestado. b) TREINTA Y DOS MIL EUROS por intereses remuneratorios. c) DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL EUROS por intereses moratorios. d) SESENTA Y CUATRO MIL EUROS para costas y gastos, por un plazo de duración de QUINCE AÑOS, y tasándose la misma para el caso de subasta en CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS; B) A favor del "BANCO SANTANDER, S.A.", en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de la restitución de: 1.- CUATROCIENTOS MIL EUROS, importe del principal del préstamo. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras "TERCERA.- Intereses ordinarios" y "TERCERA BIS. Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 10,50% anual, que asciende a CUARENTA Y DOS MIL EUROS. 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera "SEXTA.- Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad



hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 10% anual, que asciende a CIENTO VEINTE MIL EUROS. 4.- SESENTA MIL EUROS que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula "OCTAVA. Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor, por un plazo de duración que finalizará el día TREINTA DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, y tasándose la misma para el caso de subasta en CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS; C) A favor del "BANCO GUIPUZCOANO, S.A.", en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de los siguientes conceptos: Del capital del préstamo por CUATROCIENTOS MIL EUROS. De los intereses remuneratorios durante 2 años sobre dicho capital, al tipo máximo del 15% anual que se establece en

perjuicio de terceros, es decir, CIENTO VEINTE MIL EUROS. De los intereses moratorios sobre el mismo capital al 17,250% anual y por el mismo periodo anterior. Dichos intereses moratorios comprenden a los intereses remuneratorios anteriormente indicados, por lo cual, la responsabilidad máxima por cualquier clase de interés no podrá exceder de un 17,250% anual sobre el capital del crédito durante dos años, es decir, CIENTO TREINTA Y OCHO MIL EUROS. De hasta un máximo de VEINTE MIL EUROS en concepto de comisiones y gastos de la operación de los mencionados en los apartados a), b), c), d) y h) de la cláusula Octava. Y de otros CUARENTA MIL EUROS más para costas y gastos judiciales o de conservación de la garantía, si los hubiera, apartados e), f) y g) de la cláusula Octava, por un plazo de QUINCE AÑOS a contar del treinta de julio de dos mil diez, por lo que vencerá definitivamente el día TREINTA DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, y tasándose la misma para el caso de subasta en TRES MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS; D) A favor del "BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A." (BANESTO), en garantía de la devolución del capital del préstamo



de CUATROCIENTOS MIL EUROS; de sus intereses ordinarios de nueve meses al tipo nominal pactado, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del 12% anual, hasta un máximo de TREINTA Y SEIS MIL EUROS; de los intereses moratorios de dos años al tipo nominal resultante de lo establecido en la cláusula financiera 6^a, señalándose a efectos hipotecarios un tipo nominal máximo del 12% anual, hasta un máximo de NOVENTA Y SEIS MIL EUROS; de las costas y gastos de ejecución judicial, en su caso, hasta un máximo del 15% del capital, esto es SESENTA MIL EUROS, incluyéndose entre dichos gastos los honorarios y derechos de abogado y procurador que se causen con motivo de tales ejecuciones; y de los gastos extrajudiciales, en su caso, tales como primas de seguros del bien hipotecado, pago para gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, anticipos para pago de deudas y tributos que constituyan cargas o afecciones preferentes a la hipoteca, así como cualesquiera

otros que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, hasta un máximo del 2% del capital, esto es OCHO MIL EUROS. Por tanto, la finca hipotecada queda respondiendo hipotecariamente y a efectos de terceros por la suma de todos los conceptos expresados anteriormente, que asciende a SEISCIENTOS MIL EUROS, por un plazo de duración que finalizará el día UNO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, y tasándose la misma para el caso de subasta en CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS. Fueron constituidas en escritura otorgada en Azkoitia el treinta de julio de dos mil diez ante el Notario Don José María Gómez-Riesco Tabernero de Paz, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 12420, al folio 136 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA. Se han hecho constar en el asiento las cláusulas financieras y las de vencimiento anticipado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria.

7) TRES HIPOTECAS con IGUALDAD DE RANGO entre las mismas, UNA a favor de CADA UNA de las siguientes entidades, a saber: A).- A favor de "KUTXABANK,



S.A.", con CIF A-95653077, en garantía de la devolución del Préstamo dispuesto hasta un importe de UN MILLON DE EUROS, del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de CIEN MIL EUROS, de la cantidad de CUATROCIENTOS MIL EUROS para responder de los intereses indemnizatorios o de demora que eventualmente pudieran devengarse, según se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta, de la cantidad de CINCUENTA MIL EUROS que se fijan para costas y gastos, y de la cantidad de DIEZ MIL EUROS que se fijan para Créditos Conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula "Sexta Bis. RESOLUCION ANTICIPADA", apartado f) de la presente hipoteca, por un plazo de DIEZ AÑOS, a contar desde el veintisiete de noviembre de dos mil catorce, y tasándose la misma para el caso de subasta en CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL VEINTICINCO EUROS; B).- A favor del "BANCO SANTANDER, S.A.", con CIF número A39000013, en garantía de un préstamo hipotecario, RESPONDIENDO

esta finca de la restitución de: 1. UN MILLON DE EUROS, importe del principal del préstamo. 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras "TERCERA. Intereses ordinarios" y "TERCERA BIS. Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del OCHO CON CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO, que asciende a OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS EUROS. 3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera "SEXTA. Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del DIEZ POR CIENTO anual, que asciende a TRESCIENTOS MIL EUROS. 4. CIEN MIL EUROS que se fijan para costas y CINCUENTA MIL EUROS que se fijan para costas, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca



hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor, por un plazo de DIEZ AÑOS a contar desde el veintisiete de noviembre de dos mil catorce, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, y tasándose la misma para el caso de subasta en SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS EUROS; C).- A favor del "BANCO DE SABADELL, S.A.", con CIF A-08000143, en garantía de un préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de hasta un máximo de UN MILLON DE EUROS de capital, del pago de los importes que "BANCO DE SABADELL, S.A." acredite por el concepto de intereses ordinarios de un año y medio al tipo máximo del DOCE POR CIENTO anual, es decir, hasta un importe máximo de CIENTO OCHENTA MIL EUROS, y de dos años en concepto de intereses de demora al VEINTISIETE POR CIENTO, es decir, hasta un importe máximo de QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS, más CIEN MIL EUROS

que se fijan para costas y gastos en caso de litigio, por un plazo hasta el día TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, y tasándose la misma para el caso de subasta en SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS. Fueron constituidas en escritura otorgada en Azkoitia el veintisiete de noviembre de dos mil catorce ante el Notario de Azpeitia Don Francisco Javier Lázaro Eusa como sustituto de la Notaría de Azkoitia por vacante, la cual fué subsanada mediante una diligencia extendida en Azkoitia el veintiuno de enero de dos mil quince por el propio Notario de Azpeitia Señor Lázaro Eusa como sustituto de la Notaría de Azkoitia por vacante, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 12420, al folio 109 del tomo 2066 del Archivo, libro 241 de AZKOITIA. Se han hecho constar en el asiento las cláusulas financieras y las de vencimiento anticipado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria._____

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra toda ella incluida en el ambito de la presente unidad de ejecución, que



tiene una superficie de **12.812 m²**._____

CUOTA DE PARTICIPACION: Le corresponde un porcentaje del 49,84% del total de la superficie privada de la unidad de ejecución._____

CALIDAD DEL SUELO: La mayor parte de la parcela está incluida en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. La Resolución de 4 de octubre de 2010 de la Viceconsejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco declara la calidad del suelo como compatible con el uso industrial previsto._____

Al margen de la inscripción 2^a, aparece una nota que copiada literalmente dice así: "Por Resolución de 4 de octubre de 2.010, de la Viceconsejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por la que se declara la calidad del suelo de la finca que se trata y otras tres fincas más, en expediente número: Ref.: SC-121/06-EG, que han soportado actividades de vertido de residuos de diversa

naturaleza, ubicadas en el entorno de la futura ampliación del polígono industrial de Oñartxo en el término municipal de Azkoitia (Gipuzkoa), como suelo no alterado para el uso industrial, de conformidad con los resultados de la investigación de la calidad de suelo realizada en dicho emplazamiento atendiendo al uso en él previsto, la declaración emitida el emplazamiento referenciado es compatible con el uso industrial previsto; la citada Resolución se notificó de forma fehaciente a todas las personas interesadas en el procedimiento, resultando firme en vía administrativa. Así resulta de una instancia suscrita en Vitoria-Gazteiz por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco, el día 15 de diciembre de 2.010, que en unión de dos ejemplares de la indicada Resolución de fecha 4 de octubre de 2.010, uno de los cuales queda archivado en su legajo correspondiente, se ha presentado a las 11 horas y 02 minutos del día de hoy, asiento 911, del tomo 139 Diario. Azpeitia, 3 de Enero de 2.011."—

B) .- "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A." ES TITULAR DEL PLENO DOMINIO DE LA SIGUIENTE FINCA:_____

3º) .- FINCA REGISTRAL NÚMERO 12.172 DE AZKOITIA:--



RUSTICA: Parcela de terreno de diez mil metros cuadrados que se encuentra ubicada en la parte alta del camino de acceso al barrio de Urrategi, procedente de los terrenos contiguos de la casería llamada Irizar-Azpicoa, radicante en Azkoitia, que linda por Oriente y Mediodía con el resto de finca matriz, por Poniente con caminos y por Norte con los de Irizar, hoy Irizar-andi._____

TÍTULO: por FUSION POR ABSORCIÓN y CAMBIO DE DENOMINACION, mediante escritura autorizada por el Notario de Zumarraga Don Antonio Pedro Mula Soto el cuatro de julio de dos mil doce complementada en escritura otorgada ante el Notario de Zumarraga Don Antonio Pedro Mula Soto el veintiséis de julio de dos mil doce, que motivaron la inscripción 2ª de la finca número 12172, al folio 133 del tomo 1932 del Archivo, libro 223 de AZKOITIA._____

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Azpeitia. Finca 12.172 de Azkoitia. Código Registral Único: 20001000149120. Referencia

Catastral: 11-208._____

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes._____

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, se encuentra dentro de la presente unidad de ejecución una superficie de **5.935 m²**, quedando el resto fuera de la misma, manteniéndose como suelo no urbanizable._____

CUOTA DE PARTICIPACION: Le corresponde un porcentaje del 23,09% del total de la superficie privada de la unidad de ejecución._____

.- PORCIÓN AFECTADA Y SEGREGACIÓN QUE SE REALIZA:-

La presente finca se encuentra afectada por la operación que se instrumenta en una porción de cinco mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados (5.935 m²) practicándose la siguiente segregación:_____

.- SEGREGACIÓN:_____

RUSTICA: Porción de terreno de la parcela aportada C (Finca registral 12.172 de Azkoitia), incluido dentro de la unidad de ejecución 1 del sector 26 Oinartxo, resultante de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia. Tiene una superficie de cinco mil novecientos treinta y cinco metros cuadrados



(5.935 m²). Linda: Norte, con resto de finca matriz; Este, con suelos propiedad de la sociedad pública Urolako Industrialdea (UISA) (finca 12.173) y resto del suelo no urbanizable; Sur y Oeste, con carretera GI-3173 al barrio de Urrategi._____

.- RESTO DE FINCA MATRIZ:_____

Como consecuencia de la segregación practicada, el resto de finca matriz queda con la siguiente redacción:_____

RUSTICA: Parcela de terreno ubicada en la parte alta del camino de acceso al barrio de Urrategi, con una superficie de cuatro mil sesenta y cinco metros cuadrados (4.065 m²). Constituye el resto de la finca 12.172, no incluido en la Unidad de Ejecución 1 del sector 26 Oinartxo por la Segunda Modificación del Plan Parcial.._____

Linderos: Norte, con suelo no urbanizable propiedad de la sociedad pública Urolako Industrialdea (UISA) (finca 12.173); Sur, con terrenos del sector 26 Oinartxo (parcela de suelos

municipales II); Este, con terrenos en suelo no urbanizable; Oeste, con carretera GI-3173, al barrio de Urrategi, en suelo no urbanizable.———

C) EL AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA ES TITULAR, EN PLENO DOMINIO, DE LAS SIGUIENTES FINCAS:———

4º).- FINCA REGISTRAL NÚMERO 12.424 DE AZKOITIA:—

URBANA: PARCELA NUEVE.- PARCELA SOCIAL.- Parcela de Servicios de Interés Público y Social, que también podrá albergar oficinas y equipamiento comunitario del polígono. Señalada como parcela de Equipamiento Social (E.S.) de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo", de las Normas Subsidiarias de Azkoitia. Presenta una forma irregular y tiene una superficie de mil quinientos dieciséis metros cuadrados, y una superficie máxima edificable de cien metros cuadrados, con la misma ocupación máxima de parcela. Linderos: Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno); Sur, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) que la separa de la parcela resultante número cuatro; Este, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso



público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno); y Oeste, con parcela resultante número diez destinada a Equipamiento Deportivo (E.D.) y con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) que la separa del Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico).

TÍTULO: El Ayuntamiento de Azkoitia es titular de esta finca con el carácter demanial y pasará a formar parte del Patrimonio municipal del suelo por ADJUDICACION en la Reparcelación en virtud de certificación comprensiva del Proyecto de Reparcelación del sector veintiséis - Oñartxo- de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, formulado por único propietario del sector, "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", de la aprobación definitiva del indicado proyecto de reparcelación por Decreto de Alcaldía de fecha dos de abril de dos mil ocho, y de la firmeza del expresado acuerdo en vía administrativa expedida

por por Doña Begoña Garmendia Vazquez, Secretaria del Ilustre Ayuntamiento de Azkoitia, con el Visto Bueno del Alcalde en Azkoitia el trece de agosto de dos mil ocho, que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 12424, al folio 151 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.-----

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Azpeitia. Finca 12.424 de Azkoitia. Código Registral Único: 20001000151642. Referencia Catastral: 5480034-6105050 X.-----

CARGAS: La finca tiene las siguientes cargas:-----

1) NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES: 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oiñartxo" de las Normas Subsidiarias de Azkoitia, definitivamente aprobado y por las restantes disposiciones que le fueren de aplicación. 2.- Esta finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización



de gas, etc., entre otras. Se verá afectada igualmente por las servidumbres que pudiera imponer el Estudio de Detalle a redactar complementariamente. 3.- Del mismo modo esta parcela se verá afectada por una servidumbre de dominio público hidráulico. Re caerá sobre una superficie situada en el extremo Sur-Oeste de la parcela, consistente en una franja de dos con setenta y siete metros de ancho por diez metros de largo, contando, por tanto, con una superficie de veintiséis metros cuadrados, conforme al plano que se adjunta. La servidumbre consistirá en la obligación de soportar los usos autorizados en los artículos siete, setenta y cuatro, setenta y cinco y ocho del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Y linda: al Norte y Este, con resto de parcela no afectada por la servidumbre; Sur, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) y Oeste, con Parcela resultante número diez, destinada a

Equipamiento Deportivo, igualmente gravada por esta servidumbre; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.424, al folio 151 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.—————

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra toda ella incluida en el ámbito de la presente unidad de ejecución, que tiene una superficie de **1.516 m²**.—————

CUOTA DE PARTICIPACION: Le corresponde un porcentaje del 0% del total de la superficie privada de la unidad de ejecución.—————

5º).- FINCA REGISTRAL NÚMERO 12.425 DE AZKOITIA—

URBANA: PARCELA DIEZ.- PARCELA DEPORTIVA.- Parcela destinada para equipamiento deportivo. Señalada como parcela de Equipamiento Deportivo (E.D.) en la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis, "Oinartxo", de las Normas Subsidiarias de Azkoitia. Presenta una forma irregular y tiene una superficie de tres mil metros cuadrados. Linderos: Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L.uno); Sur, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L.uno) que la separa del



Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico); Este, con parcela resultante número nueve destinada a Equipamiento Social (E.S.); y Oeste, con límite de la Unidad de Ejecución que conforma el Sector veintiséis "Oinartxo" y terrenos que pertenecen al Sector veintisiete Egin Berri.—

TÍTULO: El Ayuntamiento de Azkoitia es titular de esta finca con el carácter demanial y pasará a formar parte del Patrimonio municipal del suelo por ADJUDICACION en la Reparcelación en virtud de certificación comprensiva del Proyecto de Reparcelación del sector veintiséis - Oñartxo- de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, formulado por único propietario del sector, "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", de la aprobación definitiva del indicado proyecto de reparcelación por Decreto de Alcaldía de fecha dos de abril de dos mil ocho, y de la firmeza del expresado acuerdo en vía administrativa expedida por por Doña Begoña Garmendia Vazquez, Secretaria

del Ilustre Ayuntamiento de Azkoitia, con el Visto Bueno del Alcalde en Azkoitia el trece de agosto de dos mil ocho, que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 12425, al folio 155 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.—————

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Azpeitia. Finca 12.425 de Azkoitia. Código Registral Único: 20001000151659. Referencia Catastral: 5480029-6105050 X-6105049 Q.—————

CARGAS: La finca tiene las siguientes cargas:——

1) NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES: 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oiñartxo" de las Normas Subsidiarias de Azkoitia, definitivamente aprobado y por las restantes disposiciones que le fueren de aplicación. 2.- La finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización de gas, etc., entre otras. Se verá afectada



igualmente por las servidumbres que pudiera imponer el Estudio de Detalle a redactar complementariamente. 3.- Esta parcela se encuentra gravada, en su lado Oeste, por una servidumbre de electroducto para el paso de líneas de energía eléctrica de trece con dos Kw, sin ocupación de suelo. En base a sus dimensiones de diecisiete con diez metros de largo por trece con setenta y cinco metros de ancho, tiene una superficie de ciento treinta y nueve metros cuadrados. 4.- Del mismo modo esta parcela se verá afectada por una servidumbre de dominio público hidráulico. Re caerá sobre una superficie que discurre por todo el extremo Sur de la parcela, consistente en una franja de cuatro metros de ancho por noventa y siete con sesenta metros de largo, contando, por tanto, con una superficie de trescientos noventa y nueve metros cuadrados, conforme al plano que se adjunta. La servidumbre consistirá en la obligación de soportar los usos autorizados en los artículos

siete, setenta y cuatro, setenta y cinco y ochenta del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Y linda.: al Norte, con resto de parcela no afectada por la servidumbre; Sur, con Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico); Este, con Parcela resultante número nueve, destinada a Equipamiento Social, igualmente gravada por esta servidumbre; y Oeste, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno); según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.425, al folio 155 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.—————

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra toda ella incluida en el ámbito de la presente unidad de ejecución, que tiene una superficie de **3.000 m²**.—————

CUOTA DE PARTICIPACION: Le corresponde un porcentaje del 0% del total de la superficie privada de la unidad de ejecución.—————

6º).- FINCA REGISTRAL NÚMERO 12.426 DE AZKOITIA——

DESCRIPCIÓN: URBANA: PARCELA ONCE.- PARCELA E.L. UNO, de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de



Azkoitia. Tiene una superficie de veintidós mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados. Constituye un Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona verde. Linderos: Esta parcela, Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde, se extiende por los linderos Norte, Este y Sur del Sector, rodeando todas las parcelas industriales de uso privado e incluso las parcelas sociales y la deportiva de dominio y uso público, comprendiendo toda la superficie del área funcional uno no ocupada por las parcelas indicadas y por la superficie destinada a Sistema Local Viario (S.L. Viario).

TÍTULO: El Ayuntamiento de Azkoitia es titular de esta finca con el carácter demanial y pasará a formar parte del Patrimonio municipal del suelo por ADJUDICACION en la Reparcelación en virtud de certificación comprensiva del Proyecto de Reparcelación del sector veintiséis - Oñartxo- de

las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, formulado por único propietario del sector, "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", de la aprobación definitiva del indicado proyecto de reparcelación por Decreto de Alcaldía de fecha dos de abril de dos mil ocho, y de la firmeza del expresado acuerdo en vía administrativa expedida por por Doña Begoña Garmendia Vazquez, Secretaria del Ilustre Ayuntamiento de Azkoitia, con el Visto Bueno del Alcalde en Azkoitia el trece de agosto de dos mil ocho, que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 12426, al folio 159 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.-----

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Azpeitia. Finca 12.426 de Azkoitia. Código Registral Único: 20001000151666. Referencia Catastral: No tiene.-----

CARGAS: La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.-----

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, se encuentra dentro de la presente unidad de ejecución una superficie de **10.801 m²**, quedando el resto fuera de la misma, dentro del área 26 Oinartxo no incluida en unidades de ejecución.-----



CUOTA DE PARTICIPACION: Le corresponde un porcentaje del 0% del total de la superficie privada de la unidad de ejecución._____

.- PORCIÓN AFECTADA Y SEGREGACIÓN QUE SE REALIZA:-

La presente finca se encuentra afectada por la operación que se instrumenta en una porción de diez mil ochocientos un metros cuadrados (10.801 m²) practicándose la siguiente segregación:_____

SEGREGACION _____

URBANA: PARCELA ONCE-A, Porción de terreno de la parcela aportada F (PARCELA ONCE.- PARCELA E.L. UNO, del Proyecto de Reparcelación de 2008, Finca registral 12.426 de Azkoitia), incluido dentro de la unidad de ejecución 1 del sector 26 Oinartxo, resultante de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia. Tiene una superficie de diez mil ochocientos un metros cuadrados (10.801 m²). Linda: Se extiende por la Unidad de Ejecución 1 rodeando las parcelas de equipamiento deportivo y social por el norte y

este, la parcela industrial V4 por el norte y con dos fragmentos situados entre la parcela industrial V5 y el viario público por el norte y el este de aquella.-----

.- RESTO DE FINCA MATRIZ:-----

Como consecuencia de la segregación practicada, el resto de finca matriz queda con la siguiente redacción:-----

URBANA: PARCELA ONCE.- Parcela E.L. UNO destinada a ESPACIOS LIBRES, con una superficie de once mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (11.450 m²). Constituye el Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Zonas Verdes, siendo resto de la finca 12.426 de Azkoitia, no incluido en la Unidad de Ejecución 1 del sector 26 Oinartxo por la Segunda Modificación del Plan Parcial,.
Linderos: Norte: con espacios libres y zonas verdes y con la parcela industrial V 4-5 de la Unidad de Ejecución 1; Este, se extiende por el límite este del sector 26 Oinartxo, lindando con el suelo no urbanizable; Oeste, se extiende por el límite oeste del sector 26 Oinartxo, lindando con terrenos del sector 27 Egin Berri; Sur, con vialidad del sector (Sistema Local Viario) correspondiente al viario



central de acceso al sector. _____

7º) FINCA REGISTRAL NÚMERO 12.428 DE AZKOITIA _____

URBANA: PARCELA TRECE, de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia. Tiene una superficie de veintisiete mil trescientos treinta metros cuadrados. Constituye la red viaria y peatonal (viales, aceras y aparcamientos) de dominio y uso público. Linderos: Se extiende como instrumento de comunicación interna por toda la extensión del Sector, sirviendo de linde a todas las parcelas tanto de dominio público como privado, del Sector veintiséis "Oinartxo". _____

TÍTULO: El Ayuntamiento de Azkoitia es titular de esta finca con el carácter demanial y pasará a formar parte del Patrimonio municipal del suelo por ADJUDICACION en la Reparcelación en virtud de certificación comprensiva del Proyecto de Reparcelación del sector veintiséis - Oñartxo- de

las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, formulado por único propietario del sector, "Urola Erdiko Industraildea, S.A.", de la aprobación definitiva del indicado proyecto de reparcelación por Decreto de Alcaldía de fecha dos de abril de dos mil ocho, y de la firmeza del expresado acuerdo en vía administrativa expedida por por Doña Begoña Garmendia Vazquez, Secretaria del Ilustre Ayuntamiento de Azkoitia, con el Visto Bueno del Alcalde en Azkoitia el trece de agosto de dos mil ocho, que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 12428, al folio 161 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.-----

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad de Azpeitia. Finca 12.428 de Azkoitia. Código Registral Único: 20001000151680. Referencia Catastral: No tiene.-----

CARGAS: La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.-----

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, se encuentra dentro de la presente unidad de ejecución una superficie de **5.476 m²**, quedando el resto fuera de la misma, dentro del área 26 Oinartxo no incluida en unidades de ejecución.-----



CUOTA DE PARTICIPACION: Le corresponde un porcentaje del 0% del total de la superficie privada de la unidad de ejecución._____

.- PORCIÓN AFECTADA Y SEGREGACIÓN QUE SE REALIZA:-

La presente finca se encuentra afectada por la operación que se instrumenta en una porción de cinco mil cuatrocientos setenta y seis metros cuadrados (5.476 m²) practicándose la siguiente:—

SEGREGACION_____

URBANA: PARCELA TRECE -A: Porción de terreno de la parcela aportada G (PARCELA TRECE, del Proyecto de Reparcelación de 2008, Finca registral 12.428 de Azkoitia), incluido dentro de la unidad de ejecución 1 del sector 26 Oinartxo, resultante de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia. Tiene una superficie de 5.476 m². Linda: Se extiende por la Unidad de Ejecución 1, dando acceso a las parcelas industriales V4 y V5 y a las parcelas de equipamiento social y deportivo, lindando por el

norte y el este con el cauce de la regata.-----

.- RESTO DE FINCA MATRIZ:-----

Como consecuencia de la segregación practicada, el resto de finca matriz queda con la siguiente redacción:-----

URBANA: PARCELA TRECE. Constituye el resto de la finca 12.428 de Azkoitia, no incluido en la Unidad de Ejecución 1 del sector 26 Oinartxo por la Segunda Modificación del Plan Parcial, con una superficie de 21.854 m². Constituye la red viaria y peatonal (viales, aceras y aparcamientos) de dominio y uso público. Linderos: Se extiende como instrumento de comunicación interna por toda la extensión del Sector, sirviendo de linde a todas las parcelas tanto de dominio público como privado, del Sector veintiséis "Oinartxo".-----

C) DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA ES TITULAR DEL PLENO DOMINIO DE LA SIGUIENTE FINCA:-----

8º) DESCRIPCIÓN: Fragmento de la carretera GI-3173 que se dirige al barrio de Urrategi, que queda incluido dentro de la Unidad de Ejecución 1 del sector 26 Oinartxo, con una superficie de 1.375 m².-

TÍTULO: Corresponde su titularidad a la Diputación Foral de Gipuzkoa como parte de la



carretera GI-3173._____

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: No se haya inscrita, por cuanto se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad su inmatriculación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y artículo 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Reglamento de Inscripción de Actos Urbanísticos._____

CARGAS: La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes._____

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, se encuentra dentro de la presente unidad de ejecución una superficie de **1.375 m²**, quedando el resto fuera de la misma y del sector 26 Oinartxo.—

CUOTA DE PARTICIPACION: Le corresponde un porcentaje del 0% del total de la superficie privada de la unidad de ejecución._____

D) DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO ES TITULAR DEL

PLENO DOMINIO DE LA SIGUIENTE FINCA:_____

9º DESCRIPCIÓN: Parte del sistema de cauces públicos que discurre por la Unidad de Ejecución, correspondiente a la regata Irizar, con una superficie de 685 m²._____

TÍTULO: Se trata de suelos de carácter público derivados de su propia naturaleza de Dominio Público Hidráulico y con carácter demanial._____

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: No se haya inscrita, por cuanto se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad su inmatriculación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.5 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y artículo 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, Reglamento de Inscripción de Actos Urbanísticos._____

Teniendo en cuenta que a la hora de inscribir el Proyecto de Reparcelación del sector 26 Oinartxo aprobado en 2008, se optó por no inscribir los cauces públicos existentes en dicha área, se deja a juicio del Sr. Registrador de la Propiedad continuar con dicho criterio._____

CARGAS: La finca se encuentra libre de cargas y



gravámenes. _____

SUPERFICIE AFECTADA: A efectos reparcelatorios, esta finca se encuentra toda ella incluida en el ámbito de la presente unidad de ejecución, que tiene una superficie de **685 m²**. _____

CARGAS DE LAS FINCAS IDENTIFICADAS: A los efectos de lo prevenido en el artículo 175 del Reglamento Notarial, las partes se remiten a los resultados que arrojen los libros del Registro de la Propiedad de Azkoitia. _____

La descripción de los inmuebles conforme a títulos, su titularidad y su estado de cargas, resultan de las manifestaciones de las partes, de los títulos identificados y de las Certificaciones Registrales de Dominio y Cargas (Art.43,2,c,1 de la Ley 2/2006) del Registro de la Propiedad de Azpeitia, que quedan incorporadas a la presente matriz. _____

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI): En cumplimiento del artículo 64 del Real Decreto

Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y del artículo 18 de la Norma Foral 12/1.989, de 5 de julio, redactado por Norma Foral 3/2.008, de 9 de julio, los otorgantes hacen constar que están al corriente en el pago del IBI y que no tienen deudas pendientes por tal concepto asociadas a las fincas descritas.-----

No obstante, yo, el Notario, hago advertencia de la afección de dichas fincas al pago de cuotas tributarias por el referido impuesto.-----

SITUACIÓN ARRENDATICIA Y POSESORIA.- Los mismos otorgantes hacen constar que los inmuebles objeto de esta escritura se hallan libres de arrendatarios, de inquilinos y de ocupantes;-----

IV.- SOBRE LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS.-----

4.1.- Criterios de adjudicación de parcelas

Según el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a una serie de criterios en defecto de acuerdo unánime de los afectados. Los criterios voluntariamente establecidos por unanimidad de los propietarios no podrán ser contrarios a la Ley o a la ordenación



urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

En el caso presente nos encontramos con dos propietarios privados con derechos urbanísticos (Xubi Large S.L. y Urolako Industrialdea S.A.). Sin embargo, el planeamiento urbanístico vigente define una única parcela industrial con aprovechamiento lucrativo (V 4-5), resultado de la fusión de las anteriores parcelas V4 y V5, ambas propiedad de la empresa Xubi Large S.L., destinada a acoger los futuros desarrollos de la citada empresa. En coherencia con lo anterior, en la presente escritura de Reparcelación se adjudica la parcela industrial resultante a Xubi Large S.L. De esta manera, los derechos del Urolako Industrialdea S.A. no se ven satisfechos en una parcela con aprovechamiento urbanístico, por lo que se procederá a su indemnización._____

4.2 Cuadro de edificabilidad de parcelas con aprovechamiento lucrativo

La Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo define una única parcela privada con aprovechamiento lucrativo, cuyos parámetros urbanísticos más relevantes se recogen en el cuadro siguiente:

<i>Parcelas privadas</i>	<i>Superficie (m²)</i>	<i>Ocupación máx. (m²)</i>	<i>Edificabilidad máx. (m²)</i>
V 4-5	24.310 m ²	17.017 m ² (70%)	19.055 m ²

4.3 Cesión al Ayuntamiento

Las cesiones correspondientes al Ayuntamiento de Azkoitia fueron resueltas en el proceso de ejecución urbanística del sector 26 Oinartxo, promovido en su día por la sociedad Urola Erdiko Industrialdea S.A. (actualmente Urolako Industrialdea S.A.).

La Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo, se limita a reordenar la edificabilidad otorgada por el planeamiento anterior, con lo que no hay ningún incremento de



edificabilidad que pudiera generar nuevas cesiones al Ayuntamiento de Azkoitia._____

4.4. Modificaciones en relación a la reparcelación anterior._____

La presente escritura de Reparcelación constituye, en sentido estricto, una modificación del Proyecto de Reparcelación del sector 26, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Azkoitia el 2 de abril de 2008 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 26 de mayo de 2008), dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución establecido en la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Azkoitia el 31 de marzo de 2021 (BOG n° 142, de 28 de julio de 2021)._____

A continuación, se indican las modificaciones que afectan a cada una de las parcelas aportadas del presente Proyecto de Reparcelación que se corresponden con las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado en 2008._____

Parcelas industriales V4 y V5 (parcelas aportadas

A y B):-----

Se fusionan ambas parcelas en la parcela resultante nº 1 (92,82% de la V4 = 6.460 m² y 100% de la V5 = 12.812 m²), incorporando una serie de espacios intersticiales correspondientes al viario público, zonas verdes y cauce público (parcelas aportadas F, G e I), que miden en total 5.038 m².-----

Se incrementa la superficie global de la parcela industrial, pasando de los 19.772 m² que suponen el sumatorio de ambas parcelas aportadas a los 24.310 m² resultantes de la nueva ordenación (+ 4.538 m²).-----

Equipamiento social (E.S.) (parcela aportada D):-----

Se modifica la ubicación y la forma de la parcela, manteniéndose su superficie y edificabilidad.-----

Siguiendo el criterio establecido por el Ayuntamiento de Azkoitia, por motivos de gestión patrimonial, se agrupa el equipamiento social con el resto de los suelos municipales situados al sur de la carretera al barrio de Urrategi, en la parcela resultante nº 2.-----



Equipamiento deportivo (E.D.) (parcela aportada

E) : _____

Se modifica la ubicación y la forma de la parcela, manteniéndose su superficie. La nueva parcela resultante se localiza en los suelos incorporados al ámbito al norte de la carretera GI-3173 a Urrategi, para la recomposición de los equipamientos y zonas verdes y no incluidos en la anterior reparcelación. _____

Siguiendo el criterio establecido por el Ayuntamiento de Azkoitia, por motivos de gestión patrimonial, se agrupa el equipamiento deportivo con las zonas verdes situadas al norte de la carretera al barrio de Urrategi en la parcela resultante nº 3. _____

Zonas verdes (parcela aportada F) : _____

Se incrementan las zonas verdes del área, pasando de los 10.801 m² incluidos en la Unidad de Ejecución a 15.105 m², gracias a los suelos incorporados al ámbito al norte de la carretera

GI-3173 a Urrategi (+ 4.304 m²).—————

Siguiendo el criterio establecido por el Ayuntamiento de Azkoitia, por motivos de gestión patrimonial, las zonas verdes se agrupan con el resto de los suelos de titularidad municipal:——

Las zonas verdes situadas al sur de la carretera de Urrategi (12.170 m²), se agrupan con el resto de los suelos de titularidad municipal de esta zona en la parcela resultante n° 2.—————

Las zonas verdes situadas al norte de la carretera de Urrategi (2.935 m²) se agrupan con la parcela de equipamiento deportivo en la parcela resultante n°3.—————

Viales, aceras y aparcamientos (parcela aportada

G):—————

Se reduce su superficie, debido a que un tramo del anterior vial público pasa a integrarse en la parcela industrial V 4-5. Los 5.467 m² que se incluyen en la Unidad de Ejecución, se quedan en 2.494 m² (- 2.973 m²).—————

Siguiendo el criterio establecido por el Ayuntamiento de Azkoitia, por motivos de gestión patrimonial, se agrupa con el resto de los suelos de titularidad municipal situados al sur de la



carretera de Urrategi en la parcela resultante nº
2._____

Cauces públicos (parcela aportada I):_____

Se modifica su forma y se incrementa ligeramente la superficie de la regata que discurre al aire libre, pasando de 685 m², a 760 m² (+ 75 m²)._____

Nuevos suelos incorporados al ámbito (no incluidos en la reparcelación anterior):_____

Los suelos incorporados al ámbito al norte de la carretera a Urrategi (parcela aportada C). se destinan a acoger la parcela de equipamiento deportivo y nuevas zonas verdes._____

El tramo de la carretera GI-3173 a Urrategi (parcela aportada H), se mantiene en su estado original y no sufre ninguna modificación, ya que su incorporación al área tiene como objeto únicamente mantener la continuidad de los suelos.-

4.5 Cuadro de adjudicación definitiva._____

El cuadro siguiente refleja las parcelas adjudicadas, tanto las lucrativas como las de

cesión a dominio público: _____

<i>Parcela resultante</i>		<i>Propietario</i>	<i>% adjudicado</i>	<i>Superficie</i>	<i>Edificab.</i>
Parcelas privadas resultantes (uso industrial)					
1	Parcela industrial V 4-5	Xubi Large S.L.	100%	24.310 m ²	19.055 m ²
Dominio público					
2	Suelos municipales I	Ayuntamiento de Azkoitia	100%	16.180 m ²	100 m ²
3	Suelos municipales II	Ayuntamiento de Azkoitia	100%	5.935 m ²	
4	Carretera Urrategi (GI-3173)	Diputación Foral de Gipuzkoa	100%	1.375 m ²	
5	Cauces públicos (regata)	Dominio Público Hidráulico	100%	760 m ²	



Total ámbito U.E. 26.1 Oinartxo	48.560 m²	19.15 m²
--	-----------------------------	--------------------------------

4.6. Cargas de urbanización y su distribución

La finalidad del Proyecto de Reparcelación es la distribución equitativa de los beneficios y de las cargas del planeamiento, es decir, los costes y cargas de urbanización definidos en el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo._____

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística, las cargas y gastos serán prorrateados entre todos los adjudicatarios de parcelas resultantes en proporción al valor de sus respectivas adjudicaciones, con excepción de las adjudicaciones al Ayuntamiento que están libres de cargas._____

El Programa de Actuación Urbanizadora hace una estimación pormenorizada de los costes de urbanización estimados y de la totalidad de las

cargas de urbanización que afectan al presente proyecto. Teniendo en cuenta el incremento de costes producido desde que se hizo la valoración del Programa de Actuación Urbanizadora, se ha procedido a su actualización:_____

El coste total de las cargas de urbanización es el resultado de los conceptos que se indican a continuación:

Concepto	Valoración actualizada 2022
1.- DEMOLICIONES	5.387,01
2.- PAVIMENTOS	90.833,23
3.- TRAMO REGATA A CIELO ABIERTO	115.407,48
4.- TRAMO REGATA CUBIERTO	244.582,26
5.- SUSTITUCIÓN DEL CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	144.640,00
6.- REVEGETACIÓN	16.353,10
7.- CONTROL DE CALIDAD	7.372,80
8.- GESTIÓN DE RESIDUOS	7.372,80
9.- VARIOS E IMPREVISTOS	63.194,87
10.- CONTROL CALIDAD Y SEGURIDAD Y SALUD	27.805,74
11.- HONORARIOS TÉCNICOS Y ESTUDIOS	57.835,94



TOTAL COSTE ESTIMADO (SIN IVA)	780.785,22
--------------------------------	------------

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la afección real de las citadas parcelas al pago de los gastos que resulten, y que aquí se evalúan de forma provisional a resultas de la cuenta de liquidación definitiva.

Teniendo en cuenta que existe una única parcela privada resultante de la ordenación, corresponderá a la misma la totalidad de las cargas de urbanización de la unidad de ejecución.

Parcelas privadas	Propietario	% participación urbanización	Carga urbanización (€)
V 4-5	Xubi Large S.L.	100%	780.785,22

4.7 Edificios existentes._____

La parcela aportada B incluye en su descripción registral un pabellón industrial compuesto por tres naves, no existiendo más edificación que la citada. Este pabellón se consolida íntegramente en la nueva ordenación aprobada por la Segunda Modificación del Plan Parcial y queda incluido en su totalidad en la parcela resultante nº 1._____

V.- ACUERDO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA._____

Que por medio de la presente escritura, las partes comparecientes, acogiéndose a lo dispuesto en el artículo 48(2) de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y **ADVERTIDOS POR MÍ LA NOTARIO DE QUE LA EFICACIA DE LAS OPERACIONES INSTRUMENTADAS EN ESTA ESCRITURA ESTÁ SUBORDINADA, COMO CONDITIO IURIS - PREVIO PERÍODO DE VEINTE DÍAS DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y PREVIA INFORMACIÓN POR LOS SERVICIOS COMPETENTES - A LA APROBACIÓN PERTINENTE DEL AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA QUE HABRÁ DE ACOMPAÑARSE O INCORPORARSE POR DILIGENCIA ULTERIOR A ESTA ESCRITURA A LOS EFECTOS DE LA PERTINENTE TOMA DE RAZÓN DE LAS PRESENTES ACTUACIONES EN EL REGISTRO DE LA**



PROPIEDAD DE AZPEITIA, proceden a la reparcelación voluntaria de las fincas descritas en el expositivo anterior de conformidad con las siguientes, _____

_____ **DISPOSICIONES** _____

PRIMERA.- SEGREGACIONES. _____

A) La mercantil "**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**", **debidamente** representada por **DON FRANCISCO-JAVIER BLÁZQUEZ SASTRE Y DON IÑIGO RAMOS BILBAO**, tal y como se vio en la intervención, otorga la segregación descrita en los términos del apartado B) 3º del expositivo III de esta escritura, solicitando de la Sra. Registradora de la Propiedad de Azpeitia su inscripción, conforme al artículo 8 del R.D. 1093/1997. _____

B) De las fincas registrales 12.426 y 12.428, propiedad del **Ayuntamiento de Azkoitia**, se practican las segregaciones descritas en los términos que resultan de los apartados C) 6º Y 7º respectivamente, del expositivo III de esta escritura, solicitando de la Sra. Registradora de

la Propiedad de Azpeitia su inscripción, conforme al artículo 8 del R.D. 1093/1997._____

SEGUNDA.- CANCELACIÓN DE CARGAS._____

A) La mercantil **"UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A."**, representada por DON FRANCISCO-JAVIER BLÁZQUEZ SASTRE Y DON IÑIGO RAMOS BILBAO, tal y como se vio en la intervención, declaran y consienten la cancelación total de las siguientes cargas constituidas a su favor, reseñadas en el los apartados cargas:_____

1.- **CONDICION RESOLUTORIA** por el precio aplazado de **CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (475.000 €)** sobre la finca registral **12.419** (carga nº 3) confesando recibida la totalidad del precio aplazado. _____

2.- **CONDICION RESOLUTORIA** por el precio aplazado de **DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE EUROS (2.152.320 €)** sobre la finca registral **12.420** (carga nº 3), confesando recibida la totalidad del precio aplazado._____

3.- **DERECHO de adquisición preferente**, sobre la finca registral **12.420** (carga nº 4) por transcurso del plazo pactado de **NUEVE** años desde la fecha de compraventa._____



4.- **CONDICION RESOLUTORIA** por falta de solicitud de licencia municipal de construcción sobre la **finca registral 12.420** (carga nº 5) por transcurso del plazo de DOS AÑOS para dicha la solicitud.——

B) La mercantil "XUBI LARGE, S.L." S. Unipersonal y el AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA, solicitan la cancelación de las servidumbres de dominio público hidráulico que, respetivamente, gravan las fincas registrales 12.419, 12.424 y 12.425 que quedan extinguidas ya que la nueva ordenación establecida evita dichas servidumbres.——

TERCERA .- TRASLADO DE CARGAS.——

A) La mercantil **"UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A."**, debidamente representada, tal y como se vio en la intervención, consiente que los DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO constituidos a su favor (carga nº4) sobre la finca registral 12.419 sea trasladado a la finca de resultado 1, en un porcentaje del 34,11 por ciento.——

B) Las entidades bancarias **"KUTXABANK, S.A."**,

"BANCO SANTANDER, S.A." Y "BANCO DE SABADELL, S.A."

debidamente representadas tal y como se vio en la intervención, consienten:_____

.- que las CUATRO HIPOTECAS CON IGUALDAD DE RANGO (carga nº6) a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Guipuzcoa y San Sebastián, hoy **"KUTXABANK, S.A."**, **"BANCO SANTANDER, S.A."**, Banco Guipuzcoano, S.A., hoy **"BANCO SABADELL, S.A."** y Banco Español de Crédito, S.A., hoy **"BANCO SANTANDER, S.A."** que gravan la finca 12.420 sean trasladadas a la finca de resultado 1, en un porcentaje del 65,89 por ciento._____

.- que las TRES HIPOTECAS CON IGUALDAD DE RANGO (carga nº7) a favor de **"KUTXABANK, S.A."**, **"BANCO SANTANDER, S.A."** y **"BANCO SABADELL, S.A."** que gravan la finca 12.420 sean trasladadas a la finca de resultado 1, en un porcentaje del 65,89 por ciento._____

CUARTA.- PARCELAS RESULTANTES._____

Que como consecuencia de las fincas aportadas, resultan las siguientes fincas de resultado, de forma ajustada al planeamiento, en los términos que a continuación se indican, solicitando de la Sra. Registradora de la Propiedad de Azpeitia, conforme



al artículo 46 del Reglamento Hipotecario, la inscripción de cada una de las fincas resultantes de tal operación, que a continuación se describen, como fincas independientes, con las correspondientes adjudicaciones que se indica respecto de cada finca._____

1.- PARCELA DE RESULTADO N° 1 (Parcela industrial V4-5)._____

Se adjudica en plena propiedad a la mercantil "XUBI LARGE, S.L." S.Unipersonal y tiene la siguiente descripción y características:._____

DESCRIPCIÓN: URBANA. PARCELA INDUSTRIAL. Destinada al uso industrial. Señalada con la referencia "V 4-5" de la relación de parcelas resultantes de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia. Tiene una superficie de 24.310 m², con una edificabilidad máxima sobre rasante de 19.055 m² y una ocupación en planta máxima de 17.017 m²._____

Linderos: Norte y Este: con parcela destinada a

espacios libres y zonas verdes que la separa del cauce de la regata. Sur: con espacios libres y zonas verdes intersticiales y con parcela destinada a viales, aceras y aparcamientos (Sistema Local Viario). Oeste: con terrenos pertenecientes al sector 27 Eginó Berri.-----

La edificación existente tiene la siguiente descripción:-----

Se compone de TRES NAVES rectangulares, identificadas con los números UNO, DOS y TRES de una sola planta la identificada bajo el número dos y con una pequeña entreplanta las identificadas bajo los números uno y tres. NAVE UNO. Con una superficie construida de dos mil cuatrocientos noventa metros ochenta decímetros cuadrados en PLANTA BAJA y una pequeña ENTREPLANTA de veintitrés metros treinta y dos decímetros cuadrados. La nave dispone de puentes grúa a dos alturas. En la línea superior hay dos puentes grúa de 40 T y dos de 10T y tienen una altura libre bajo gancho de 10 m. En la línea inferior se encuentran las grúas semipórtico de 10 T, planteándose 2 grúas en cada fachada. La altura libre bajo gancho que queda en éstas es de 6,85 m aproximadamente. La altura de



apoyo del dintel es de 13,35 m y la altura de coronación del edificio es de 15 m. Las grúas semipórtico definen las dos líneas de trabajo paralelas al lado mayor de la nave, quedando un pasillo central de unos 3 m de anchura. En la fachada sur se plantean dos cuartos, uno para almacenamiento de herramientas auxiliares y el otro para el cuarto de compresores. En esta primera fase del edificio se plantea una pequeña zona administrativa en la esquina noroeste del edificio, con la recepción, un despacho, una sala de reuniones y un aseo adaptado; la zona de vestuarios, separados en hombres y mujeres; y finalmente un área de descanso. También se reserva un cuarto de instalaciones para cuadros eléctricos etc. La nave dispone de dos puertas para acceso de vehículos de 8x6 m en los hastiales. El acceso del personal al edificio se plantea por la zona administrativa. NAVE DOS. Construida en el lindero sudeste de la nave industrial identificada con el

número uno y adosada a la misma, con una superficie construida en PLANTA BAJA de mil setecientos ochenta y seis metros cuarenta y un decímetros cuadrados, destinada al mantenimiento predictivo y preventivo. Dispone de vías carriles y de ventilación. La nave dos dispone de dos puertas para acceder a la misma, una para vehículos y otra para peatones, en el lindero este de la parcela. NAVE TRES. Construida en el lindero sudeste de la nave industrial identificada con el número dos y adosada a la misma, con una superficie construida en PLANTA BAJA de tres mil treinta y dos metros setenta y un decímetros cuadrados y una pequeña ENTREPLANTA de cincuenta y tres metros ochenta y un decímetros cuadrados, destinada a la fabricación de engranajes y rodamientos y otros elementos de transmisión de grandes dimensiones. La nave tres dispone de dos puertas para acceder a la misma, una para vehículos y otra para peatones, en el lindero este de la parcela. En las naves identificadas con los números dos y tres, existen dos MARQUESINAS UNA de ciento setenta metros cuadrados y OTRA de veintinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, siendo computables a efectos de superficie



construida ochenta y cinco metros cuadrados y catorce metros setenta y cinco decímetros cuadrados, respectivamente. Las naves industriales identificadas bajo los números uno, dos y tres cuentan con zapatas de hormigón in situ apoyadas en roca mediante pozos y pilotes prefabricados de hinca. La estructura se compone de portes metálicos contruidos por vigas y pilares formados por perfiles laminados en caliente de sección constante. Los muros y las soleras son de hormigón armado in situ de veinticinco centímetros de espesor. La cubierta es de tipo DECK, apoyada sobre una estructura auxiliar de correas metálicas. La medianera entre dichas naves dos y tres está formada por paneles metálicos tipo sándwich, de 35 mm de espesor, formado por chapas de acero prelacado de 0,5 mm de espesor por un núcleo de poliuretano. La fachada de las tres naves está formada por paneles de hormigón prefabricado de 20 cm de espesor, formado por una capa de 50mm de

hormigón, un núcleo de 10 mm de poliestireno y otra capa de 50 mm de espesor de hormigón. Las tres naves lindan por todos sus vientos con resto de terreno sin edificar, es decir, con urbanización privada. _____

AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES:_____

1) NORMAS SOBRE PARCELACION: La Segunda Modificación del Plan Parcial ha establecido una parcela mínima de 1.000 m² en caso de subdivisión.—

2) NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES: 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo. 2.- La finca se halla gravada con una servidumbre de paso y mantenimiento para las infraestructuras de servicio que discurren por el interior de la parcela privada. Cualquier actuación a desarrollar en el interior de la parcela privada deberá garantizar el mantenimiento del servicio a las parcelas colindantes. 3.- Se establece una servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento para mantenimiento y conservación del centro de



transformación existente que ha quedado dentro de la parcela privada. En el caso de que la reposición de dicho centro de transformación se realice en espacio público, esta servidumbre quedará sin efecto. 4.- Se establece una servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento para el mantenimiento de la zona verde situada entre el nuevo trazado de la regata y la parcela industrial, que no cuenta con otro punto de acceso. 5.- Esta parcela se encuentra gravada por el pago del canon de utilización del Dominio Público Hidráulico derivado de la nueva cobertura de la regata Irizar que se producirá en el momento de la modificación de su trazado. 6.- Esta parcela se encuentra gravada por una servidumbre de electroducto, para el paso de líneas de energía eléctrica de 13,2 kV, por el lado Oeste de la misma, fuera de la línea de edificación, esto es, entre el límite Oeste de la parcela y la mentada línea de edificación, sin ocupación de suelo. La zona afectada mide aproximadamente 140

metros de largo, por 10 de ancho, con una superficie total de 1.364 m²._____

3) Sujeta a los DERECHOS de TANTEO y RETRACTO a favor de "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A." siguientes, que se aplicarán sobre el 34,11 por ciento de la parcela, correspondiente al porcentaje de la edificabilidad total aportada por la finca registral 12.419 de la que se proceden dichos derechos, constituidos sobre la misma en escritura pública de compraventa por mi autorizada el día 30 de marzo de 2017 bajo el número 191 de orden de mi protocolo: "La sociedad vendedora "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A." con CIF A20118238, y la sociedad compradora "XUBI LARGE, S.L." unipersonal, con CIF B75000836, estipulan que: A) Si el comprador, durante el periodo de tiempo de los nueve años siguientes al día de la escritura pública de Compraventa, la enajenaren u otorgaren con un tercero, no comunero, cualquier tipo de negocio jurídico, incluida la venta o cesión de la industria, que permita a dicho tercero el uso del local vendido, deberá obtener previamente de UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A, la conformidad expresa y escrita, atendidas las características y



circunstancias personales del aspirante a adquirente o a usuario. El incumplimiento de esa obligación permitirá a UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A., el ejercicio de todas las acciones que en derecho procedan. B) Con el fin de evitar la especulación de inmuebles durante el periodo de los expresados nueve años, si los compradores quisiesen revender a tercero el bien adquirido, sólo podrán haberlo como máximo por el precio que resulte de la fórmula siguiente: Precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de la venta. De conformidad con ello, si alguno de los compradores, o sus causahabientes, decidiesen enajenar el bien objeto de esta escritura a una persona que no sea uno de los comuneros, deberá comunicarlo previamente, por vía Notarial, a UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A., indicando en la comunicación el precio y contraprestaciones estipulados, la persona adquirente y las restantes condiciones de la transmisión. Lo dispuesto se

aplicará durante el periodo de NUEVE AÑOS fijados en el anterior epígrafe A). La reventa sin comunicación notarial previa a UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A, o sin respetar el tope máximo fijado al precio durante la vigencia de este pacto, permitirá también que UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A. ejercite las acciones que procedan. C) Sin perjuicio de lo pactado hasta ahora, las partes convienen expresamente, que, en el caso de que, dentro del periodo de NUEVE AÑOS antes indicado en el epígrafe A), alguno de los compradores enajenen cualquiera de los bienes objeto de la presente a una persona que no sea uno de los comuneros, UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A, tendrá:_____

1.- Un derecho real de TANTEO, que se ejercitará durante el mes siguiente a la fecha de la notificación notarial previa anteriormente regulada, para adquirir el bien objeto del presente contrato por el precio fijado en dicha notificación, siempre que sea menor que el resultante de aplicar la fórmula que figura en el apartado B) de este mismo pacto. En otro caso, el tanteo se ejercitará por el precio que proceda con arreglo a esa fórmula._____



2.- Y un derecho real de RETRACTO, para adquirir la finca objeto de compraventa, que hubiese sido enajenada por cualquiera de los adquirentes o sus causahabientes y que se extenderá a totalidad de la finca. El retracto se ejercitará por el precio en que hubiese sido vendido el bien -o al que proporcionalmente le hubiese correspondido al bien si sólo se hubiese enajenado una parte-, si es inferior al resultante de la fórmula contenida en dicho apartado B) o , en otro caso, por el precio que resulte de la aplicación de esa fórmula. Al precio se sumarán los pagos que haya abonado el comprador retraído y que sean de su cuenta con arreglo a la Ley. El derecho de retracto procederá en caso de enajenación que no haya sido precedida de la notificación notarial previamente mencionada, así como en el caso de enajenación que no se haya hecho a la persona o que no se haya sometido a las condiciones que consten en la notificación. El plazo para el ejercicio del retracto correrá desde

el momento de la transmisión que lo motive hasta que se cumplan DIEZ AÑOS desde esta fecha, no pudiendo hacerse uso de ese derecho con posterioridad. El tanteo y el retracto podrán ejercitarse frente a cualquiera enajenaciones, gratuitas u onerosas. No obstante, las prestaciones a cargo de UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A., en caso de ejercitar cualquiera de los derechos, serán siempre dinerarias, tendrán la cuantía que proceda con arreglo a los párrafos que anteceden y procederán en todo caso, incluso frente a enajenaciones gratuitas. La presente cláusula no será de aplicación en el caso de que se plantee el arrendamiento o la venta a favor de alguna de las siguientes empresas: Xubi Engranajes, S.L., con domicilio en Azkoitia, en Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20827101, Esa Gear Service S.L., con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20917118 y Renogear, S.L., con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20970505. En caso de venta, "XUBI LARGE, S.L." unipersonal, se compromete a comunicar a Urolako Industrialdea, S.A. dicha transmisión con, al menos, un mes de antelación, obligándose



asimismo, a incorporar en la escritura de transmisión la cláusula de retracto a favor de Urolako Industrialdea, S.A. por el tiempo que reste hasta la finalización del reiterado plazo de diez años. En el momento de realizar la referida transmisión, el accionariado de la sociedad compradora y vendedora debe coincidir en un porcentaje superior al CINCUENTA POR CIENTO." Constituidos en escritura otorgada en Azkoitia el treinta de marzo de dos mil diecisiete ante la Notario doña Iciar Fernández Zornoza, número de protocolo 191, y que motivó la inscripción 8ª de la finca número 12419, al folio 134 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia._____

4) CUATRO HIPOTECAS con IGUALDAD DE RANGO entre las mismas, UNA a favor de CADA UNA de las siguientes entidades, que se aplicarán al 65,89% de la parcela, que corresponde al porcentaje de la edificabilidad total aportada por la finca registral 12.420 de la que se derivan dichas

hipotecas, a saber: A) A favor de CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIAN, en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de las siguientes cantidades máximas: a) OCHOCIENTOS MIL EUROS del capital prestado. b) TREINTA Y DOS MIL EUROS por intereses remuneratorios. c) DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL EUROS por intereses moratorios. d) SESENTA Y CUATRO MIL EUROS para costas y gastos, por un plazo de duración de QUINCE AÑOS, y tasándose la misma para el caso de subasta en CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS; B) A favor del "BANCO SANTANDER, S.A.", en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de la restitución de: 1.- CUATROCIENTOS MIL EUROS, importe del principal del préstamo. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras "TERCERA.- Intereses ordinarios" y "TERCERA BIS. Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 10,50% anual, que asciende a CUARENTA Y DOS MIL



EUROS. 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera "SEXTA.- Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 10% anual, que asciende a CIENTO VEINTE MIL EUROS. 4.- SESENTA MIL EUROS que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula "OCTAVA. Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor, por un plazo de duración que finalizará el día TREINTA DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, y tasándose la misma para el caso de subasta en CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS; C) A favor del "BANCO GUIPUZCOANO, S.A.", en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de

los siguientes conceptos: Del capital del préstamo por CUATROCIENTOS MIL EUROS. De los intereses remuneratorios durante 2 años sobre dicho capital, al tipo máximo del 15% anual que se establece en perjuicio de terceros, es decir, CIENTO VEINTE MIL EUROS. De los intereses moratorios sobre el mismo capital al 17,250% anual y por el mismo periodo anterior. Dichos intereses moratorios comprenden a los intereses remuneratorios anteriormente indicados, por lo cual, la responsabilidad máxima por cualquier clase de interés no podrá exceder de un 17,250% anual sobre el capital del crédito durante dos años, es decir, CIENTO TREINTA Y OCHO MIL EUROS. De hasta un máximo de VEINTE MIL EUROS en concepto de comisiones y gastos de la operación de los mencionados en los apartados a), b), c), d) y h) de la cláusula Octava. Y de otros CUARENTA MIL EUROS más para costas y gastos judiciales o de conservación de la garantía, si los hubiera, apartados e), f) y g) de la cláusula Octava, por un plazo de QUINCE AÑOS a contar del treinta de julio de dos mil diez, por lo que vencerá definitivamente el día TREINTA DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO, y tasándose la misma para el caso de subasta en TRES



MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS; D) A favor del "BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A." (BANESTO), en garantía de la devolución del capital del préstamo de CUATROCIENTOS MIL EUROS; de sus intereses ordinarios de nueve meses al tipo nominal pactado, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del 12% anual, hasta un máximo de TREINTA Y SEIS MIL EUROS; de los intereses moratorios de dos años al tipo nominal resultante de lo establecido en la cláusula financiera 6ª, señalándose a efectos hipotecarios un tipo nominal máximo del 12% anual, hasta un máximo de NOVENTA Y SEIS MIL EUROS; de las costas y gastos de ejecución judicial, en su caso, hasta un máximo del 15% del capital, esto es SESENTA MIL EUROS, incluyéndose entre dichos gastos los honorarios y derechos de abogado y procurador que se causen con motivo de tales ejecuciones; y de los gastos extrajudiciales, en su caso, tales como primas de seguros del bien hipotecado, pago para

gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, anticipos para pago de deudas y tributos que constituyan cargas o afecciones preferentes a la hipoteca, así como cualesquiera otros que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, hasta un máximo del 2% del capital, esto es OCHO MIL EUROS. Por tanto, la finca hipotecada queda respondiendo hipotecariamente y a efectos de terceros por la suma de todos los conceptos expresados anteriormente, que asciende a SEISCIENTOS MIL EUROS, por un plazo de duración que finalizará el día UNO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, y tasándose la misma para el caso de subasta en CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS. Fueron constituidas en escritura otorgada en Azkoitia el treinta de julio de dos mil diez ante el Notario Don José María Gómez-Riesco Tabernero de Paz, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 12420, al folio 136 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA. Se han hecho constar en el asiento las cláusulas financieras y las de vencimiento anticipado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley



Hipotecaria. _____

5) TRES HIPOTECAS con IGUALDAD DE RANGO entre las mismas, UNA a favor de CADA UNA de las siguientes entidades, que se aplicarán al 65,89% de la parcela, que corresponde al porcentaje de la edificabilidad total aportada por la finca registral 12.420 de la que se derivan dichas hipotecas, a saber: A).- A favor de "KUTXABANK, S.A.", con CIF A-95653077, en garantía de la devolución del Préstamo dispuesto hasta un importe de UN MILLON DE EUROS, del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de CIEN MIL EUROS, de la cantidad de CUATROCIENTOS MIL EUROS para responder de los intereses indemnizatorios o de demora que eventualmente pudieran devengarse, según se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta, de la cantidad de CINCUENTA MIL EUROS que se fijan para costas y gastos, y de la cantidad de DIEZ MIL EUROS que se fijan para Créditos Conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula

"Sexta Bis. RESOLUCION ANTICIPADA", apartado f) de la presente hipoteca, por un plazo de DIEZ AÑOS, a contar desde el veintisiete de noviembre de dos mil catorce, y tasándose la misma para el caso de subasta en CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL VEINTICINCO EUROS; B).- A favor del "BANCO SANTANDER, S.A.", con CIF número A39000013, en garantía de un préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de la restitución de: 1. UN MILLON DE EUROS, importe del principal del préstamo. 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras "TERCERA. Intereses ordinarios" y "TERCERA BIS. Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del OCHO CON CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO, que asciende a OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS EUROS. 3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera "SEXTA. Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad



hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del DIEZ POR CIENTO anual, que asciende a TRESCIENTOS MIL EUROS. 4. CIEN MIL EUROS que se fijan para costas y CINCUENTA MIL EUROS que se fijan para costas, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor, por un plazo de DIEZ AÑOS a contar desde el veintisiete de noviembre de dos mil catorce, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, y tasándose la misma para el caso de subasta en SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS EUROS; C).- A favor del "BANCO DE SABADELL, S.A.", con CIF A-08000143, en garantía de un préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de hasta un máximo de UN MILLON DE EUROS de capital,

del pago de los importes que "BANCO DE SABADELL, S.A." acredite por el concepto de intereses ordinarios de un año y medio al tipo máximo del DOCE POR CIENTO anual, es decir, hasta un importe máximo de CIENTO OCHENTA MIL EUROS, y de dos años en concepto de intereses de demora al VEINTISIETE POR CIENTO, es decir, hasta un importe máximo de QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS, más CIEN MIL EUROS que se fijan para costas y gastos en caso de litigio, por un plazo hasta el día TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO, y tasándose la misma para el caso de subasta en SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS. Fueron constituidas en escritura otorgada en Azkoitia el veintisiete de noviembre de dos mil catorce ante el Notario de Azpeitia Don Francisco Javier Lázaro Eusa como sustituto de la Notaría de Azkoitia por vacante, la cual fué subsanada mediante una diligencia extendida en Azkoitia el veintiuno de enero de dos mil quince por el propio Notario de Azpeitia Señor Lázaro Eusa como sustituto de la Notaría de Azkoitia por vacante, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 12420, al folio 109 del tomo



2066 del Archivo, libro 241 de AZKOITIA. Se han hecho constar en el asiento las cláusulas financieras y las de vencimiento anticipado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria._____

6) GRAVAMEN URBANÍSTICO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión, esta parcela queda afectada, con carácter real, al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de concertación. El importe al que asciende la cuota en el saldo de la cuota provisional se determina en 780.785,22 €. Dicho gravamen se cancelará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística._____

NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo._____

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS: Según

lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa la procedencia de la presente parcela. Desde el punto de vista físico, corresponde con el 92,82% de la parcela aportada A (6.460 m²), con el 100% de la parcela aportada B (12.812 m²), con el 12,22% de la parcela aportada F (1.320 m²), con el 62,03% de la parcela aportada G (3.397 m²) y con el 48,61% de la parcela aportada I (321 m²). Desde el punto de vista de los derechos urbanísticos, la adjudicación de esta finca procede del 100% de las parcelas aportadas A y B.-----

CALIDAD DEL SUELO: La mayor parte de la parcela está incluida en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. La Resolución de 4 de octubre de 2010 de la Viceconsejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco declara la calidad del suelo como compatible con el uso industrial previsto.-----

2.- PARCELA DE RESULTADO N° 2 (Suelos municipales I).-----

Se adjudica en plena propiedad al AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA." y tiene la siguiente descripción y características:-----



DESCRIPCIÓN: URBANA: PARCELA DE TERRENOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL I. Engloba todos los suelos de titularidad municipal existentes dentro de la Unidad de Ejecución 1 del sector 26 Oinartxo que se sitúan al sur de la carretera al barrio de Urrategi. Tiene una superficie total de 16.180 m². Incluye las diferentes parcelas y superficies resultantes de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia:————

.-Parcela de Equipamiento Social (E.S.), con una superficie de 1.516 m², con una edificabilidad máxima de 100 m², con la misma ocupación máxima de parcela.————

.- Espacios Libres y Zonas Verdes, con una superficie de 12.170 m².————

.- Red viaria (viales, aceras y aparcamientos), con una superficie de 2.494 m².————

Linderos: Norte: con carretera GI-3173 al barrio de Urrategi y con parcela industrial V4-5. Sur: con resto de la red viaria del sector 26 Oinartxo,

situada fuera de la Unidad de Ejecución 26.1. Este: con suelo no urbanizable correspondiente a los pertenecidos del caserío Irizar Haundi. Oeste: con sector 27 Egin Berri y parcela industrial V4-5.—

AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES:—————

1) NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES: 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo. 2.- Esta finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización de gas, etc., entre otras. 3.- Esta parcela se encuentra gravada por una servidumbre de electroducto, para el paso de líneas de energía eléctrica de 13,2 kV, por el extremo oeste de la parcela, que mide aproximadamente 64 metros de largo por 31,5 de ancho, con una superficie total de 1.785 m².—————

NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones



del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo._____

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS: Según lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa la procedencia de la presente parcela. Desde el punto de vista físico, corresponde con el 6,21% de la parcela aportada A (432 m²), con el 100% de la parcela aportada D (1.516 m²), con el 100% de la parcela aportada E (3.000 m²), con el 84,68% de la parcela aportada F (9.146 m²), con el 37,82% de la parcela aportada G (2.071 m²) y con el 2,19% de la parcela aportada I (15 m²). Desde el punto de vista de los derechos urbanísticos, la adjudicación de esta finca procede de la obligación legal de cesión de viales y espacios libres, por tanto, tendrá **carácter demanial**._____

3.- PARCELA DE RESULTADO N° 3 (Suelos municipales II)._____

Se adjudica en plena propiedad al AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA." y tiene la siguiente descripción y características:_____

DESCRIPCIÓN: URBANA: PARCELA DE TERRENOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL II. Engloba todos los suelos de titularidad municipal existentes dentro de la Unidad de Ejecución 1 del sector 26 Oinartxo que se sitúan al norte de la carretera al barrio de Urrategi. Tiene una superficie total de 5.935 m². Incluye las diferentes parcelas y superficies resultantes de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia:_____

.- Parcela de Equipamiento Deportivo (E.D.), con una superficie de 3.000 m²._____

.- Espacios Libres y Zonas Verdes, con una superficie de 2.935 m²._____

Linderos: Norte: con suelo no urbanizable propiedad de la sociedad pública Urolako Industrialdea (UISA) (finca 12.173). Sur y Oeste: con carretera GI-3173 al barrio de Urrategi. Este: con terrenos en suelo no urbanizable._____

AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES:_____

1) NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES: 1.- Los derechos y obligaciones



inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones de la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo. 2.- La finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización de gas, etc., entre otras. 3.- Esta parcela se encuentra gravada por una servidumbre de electroducto, para el paso de líneas de energía eléctrica de 13,2 kV, por el centro de la parcela. La servidumbre se divide en dos tramos: uno en dirección suroeste que mide aproximadamente 48 metros de largo por 24,5 de ancho y otro en dirección noroeste que mide aproximadamente 70 metros de largo por 28 y medio de ancho, con una superficie total de 2.413 m².-----

NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones

del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo._____

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS: Según lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa la procedencia de la presente parcela. Desde el punto de vista físico, corresponde al 100% con la parcela aportada C, en la parte incluida dentro de la Unidad de Ejecución. Desde el punto de vista de los derechos urbanísticos, la adjudicación de esta finca procede de la obligación legal de cesión de viales y espacios libres, por tanto, tendrá **carácter demanial**._____

4.- PARCELA DE RESULTADO N° 4 (Carretera Urrategi)-
Se adjudica en plena propiedad, con carácter de dominio público, a la DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA y tiene la siguiente descripción y características:-

DESCRIPCIÓN: URBANA: RED VIARIA (Sistema General). Fragmento de la carretera GI-3173 al barrio de Urrategi, incluida en el ámbito por la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia. Tiene una superficie de 1.375 m²._____



Linderos: Norte: con parcela de equipamiento deportivo y suelo no urbanizable. Sur: con red viaria interior del ámbito para el acceso al sector 27 Eginu Berri, espacios libres y zonas verdes y parcela de equipamiento social. Este: con resto de la carretera GI-3173, en suelo no urbanizable. Oeste: con terrenos del sector 27 Eginu Berri y resto de la carretera GI-3173, en suelo no urbanizable._____

AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES: La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes._____

NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo._____

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS: Según lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística se precisa que la adjudicación de esta finca procede del 100% de la parcela aportada H, que no sufre ninguna variación._____

5.- PARCELA DE RESULTADO N° 5 (Cauces)_____

Se adjudica en plena propiedad al DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO y tiene la siguiente descripción y características:_____

DESCRIPCIÓN: URBANA: CAUCES PÚBLICOS. Constituye el fragmento de la regata Irizar comprendido dentro de la Unidad de Ejecución 1, cuyo trazado se ve modificado según lo establecido en la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia. Tiene una superficie de 760 m²._____

Linderos: Norte y Este: con espacios libres y zonas verdes. Sur: con espacios libres y zonas verdes y parcela industrial V 4-5. Oeste: con espacios libres y zonas verdes y con terrenos del sector 27 Egin Berri._____

AFECCIONES REALES, CARGAS Y GRAVÁMENES: La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes._____

NORMAS URBANÍSTICAS: Los derechos y obligaciones del titular se ejercerán dentro de los límites fijados en la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo._____

CORRESPONDENCIA CON LAS FINCAS APORTADAS: Según lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento de



Gestión Urbanística se precisa que la adjudicación de esta finca procede de la obligación legal de cesión del espacio necesario para la modificación del trazado de la regata Irizar (parcela aportada I)._____

QUINTA.- ADJUDICACIONES._____

.-Como consecuencia de las nuevas parcelas de resultado, se realizan las siguientes adjudicaciones:_____

.- a XUBI LARGE, S.L. SUNIPERSONAL, se le adjudica la parcela resultante 1._____

.- Al AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA, se le adjudican las parcelas resultantes 2 y 3 de espacios libres, zonas verdes, equipamiento social, red viaria y equipamiento deportivo._____

.- A la DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA se le adjudica la finca de resultado 4._____

.- Y al DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO, se le adjudica la finca de resultado 5._____

.- a UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A. no se le

adjudica finca de resultado alguna, por lo que se le indemniza, por el valor de su participación, la cantidad de **CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS Y CUATRO CÉNTIMOS (47.857,04 €)**. Importe que es satisfecho por XUBI LARGE, S.L. S. Unipersonal, en los siguientes términos:_____

.- La cantidad de **CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS (48.400 €)** (IVA incluido) mediante sendas transferencias bancarias de fecha 30 de marzo de 2017 siendo el número de la cuenta de abono ES19 2095 0611 02 1061458260 y el número de la cuenta de cargo ES07 0128 7602 5301 00000964.

.- El resto, es decir, **NUEVE MIL QUINIENTOS SIETE EUROS Y DOS CÉNTIMOS (9.507,02 €)** (IVA incluido) en el día de hoy, 9 de febrero de 2023, mediante transferencia OMF siendo el número de la cuenta de abono ES19 2095 0611 02 1061458260 y el número de la cuenta de cargo ES76 2095 5212 11 1063660764.—

Me exhiben justificantes de las transferencias mencionadas y testimonio por fotocopia incorporo a la presente matriz._____

Por dichas cantidades UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A., se da por totalmente pagado otorgando la más



completa y eficaz carta de pago._____

SEXTO.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL._____

De acuerdo con la legislación vigente, en la cuenta de liquidación provisional se señalan los gastos que corresponden por la ejecución de la ordenación, que asciende a un total de **SETECIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS Y VEINTIDÓS CÉNTIMOS (780.785,22 €)**, de ejecución por contrata sin IVA._____

Esta cifra es provisional, por lo que solamente goza del carácter orientativo, a cuenta de la futura liquidación definitiva. Por tanto, los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero en modo alguno suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales que se aprueben en el presente proyecto._____

El cuadro de liquidación provisional por propietarios es el siguiente:

<i>Propietario</i>	% Participación	Carga de urbanización (€)
Xubi Large S.L.	100%	780.785,22

.-Titulares de derechos que han de ser notificados_____

Según lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se notificará a los siguientes titulares:_____

.- AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA, con domicilio en Herriko Plaza, s/n. 20720 Azkoitia, con CIF P2001800H._____

.- XUBI LARGE, S.L., S.Unipersonal, con domicilio en Polígono Umansoro s/n.20720 Azkoitia, con C.I.F B-75000836._____

.- UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A., con domicilio en Polígono Argixao, Edificio Oficinas, 20700 Zumarraga, con C.I.F. A-20118238. Denominación actual de UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A.._____

.- DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA, con domicilio en



Gipuzkoa Plaza, 1. 20004 Donostia-San Sebastián,
con CIF: S-2000000f._____

.- XUBI ENGRANAJES S.L., con domicilio en
Polígono Umansoro s/n, 20720 Azkoitia, con CIF: B-
20827101._____

.- ESA GEAR SERVICE S.L., con domicilio en
Polígono Umansoro s/n, 20720 Azkoitia, con CIF: B-
20917118._____

.- RENOGEAR S.L., con domicilio en Polígono
Umansoro s/n, 20720 Azkoitia, con CIF: B-20970505.-

.- KUTXABANK, S.A., con domicilio en Gran Vía,
30, 48009 Bilbao, con CIF: A-95653077. Sociedad en
la que se ha integrado la entidad CAJA DE AHORROS Y
MONTE DE PIEDAD DE GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN._____

.- BANCO SANTANDER S.A., con domicilio en Paseo
de Pereda, 9-12, 39004 Santander, con CIF: A-
39000013. Sociedad en la que se ha integrado la
entidad BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO S.A. (BANESTO)._____

.- BANCO DE SABADELL S.A., con domicilio en
Avenida Oscar Espla, 37, 3007 Alicante, con CIF: A-

08000143. Sociedad en la que se ha integrado la entidad BANCO GUIPUZCOANO S.A.-----

.- I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES S.A., con domicilio en Avenida San Adrián, 48, 48003 Bilbao, con CIF: A-95075578.-----

SEPTIMO.- PLANOS DE FINCAS DE RESULTADO - SOMETIMIENTO A APROBACIÓN MUNICIPAL.-----

Los comparecientes me entregan planos de las fincas de resultado que, conforme al artículo 7 del Real Decreto 1.093/1997, incorporo a esta matriz; y hacen constar que elevarán a conocimiento y aprobación del Ilustrísimo Ayuntamiento de Azkoitia copia autorizada de la presente Escritura de reparcelación voluntaria, con el fin de que la Corporación adopte, si procede, acuerdo aprobatorio de la misma previos los trámites de información prevenidos en el artículo 48(2) de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, de lo que se dejará constancia mediante incorporación de la pertinente certificación municipal aprobatoria en virtud de diligencia ulterior.-----

OCTAVO.- SOLICITUD DE EXENCIÓN.-----

Se solicita por los otorgantes de la Oficina Liquidadora competente la EXENCIÓN fiscal



correspondiente a esta escritura de conformidad con lo prevenido en el artículo 41.I.B(7) de la Norma Foral 18/1.987, de 30 de diciembre de 1.987, sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados._____

PROTECCIÓN DE DATOS: Identifico a los señores comparecientes por sus documentos de identidad reseñados, constando sus circunstancias personales según resulta de sus manifestaciones, quedando los comparecientes informados de lo siguiente:_____

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaria, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo dispuesto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención de blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el

otorgante obligado a facilitar los datos personales y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no será posible autorizar el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial._____

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar el presente documento, realizar su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo._____

La Notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría._____



Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o de quien le sustituya o suceda._____

Pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición en la Notaría autorizante. La identidad y dirección del responsable son las siguientes: Iciar Fernández Zornoza, Kale Nagusia, nº58-1ºB, 20720- Azkoitia (Gipuzkoa)._____

Los datos serán tratados y protegidos según la legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de protección de datos de carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE._____

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Así lo dicen y otorgan, una vez hechas las oportunas reservas y advertencias legales.-----

ADVIERTO DE NUEVO DE LA SUBORDIACIÓN DE LA EFICACIA DE LAS OPERACIONES INSTRUMENTADAS AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PREVENIDOS EN EL ARTÍCULO 48(2) DE LA LEY 2/2.006, DE 30 DE JUNIO, DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO.-----

Los otorgantes, de conformidad con el artículo 193 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2.007, de 19 de enero, manifiestan haber leído a su conformidad el contenido íntegro de la presente escritura, y yo, el Notario, dejo hechas a los mismos las advertencias jurídicas o descriptivas que estimo relevantes.-----

Manifiestan quedar enterados y debidamente informados de su contenido, así como que prestan su consentimiento libremente a cuanto en ella se consigna y firman conmigo.-----

De haber identificado a los comparecientes mediante exhibición de su Documento Nacional de Identidad, en vigor, del que procedo a conservar copia; de que, a mi juicio, el consentimiento de los otorgantes se presta libremente y de que el



otorgamiento es conforme a las leyes y a la voluntad debidamente informada de los mismos; y, en general y en cuanto fuera pertinente, yo, la Notario, DOY FE, de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en ochenta y tres folios de papel timbrado de la serie B, números el presente y los ochenta y dos siguientes correlativos en orden. _____

Están las firmas de los comparecientes. Signado, firmado y rubricado: ICÍAR FERNÁNDEZ ZORNOZA. Está el sello de la notaría. _____

_____SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS_____

D.Íñigo Ramos Bilbao, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil "UROLAKO INDUSTRIALDEA S.A."

CERTIFICO

Que en reunión, celebrada por el Consejo de Administración en el domicilio social, centro de su efectiva administración y dirección, el día dieciocho de mayo de dos mil veintidós, con asistencia de todos sus miembros que, por unanimidad, aceptaron su constitución así como el orden del día, y cuya acta fue aprobada por unanimidad al final de la reunión, se tomó, también por unanimidad, el siguiente **ACUERDO** :

"12º.- VENTA TERRENOS AMPLIACION OINARTXO.

El Sr. Gerente expone que la mercantil "Xubi Large, S.L", compradora de las parcelas V4 y V5 de Oinartxo de Azkoitia, se planteó la modificación del Plan Parcial que le permitiera fusionar el aprovechamiento de las referidas parcelas en una única. Con esta finalidad en fecha de 30 de marzo de dos mil diecisiete compró a esta Sociedad, en contrato privado de compraventa, la superficie de 3.500 m² de terrenos que se encontraban fuera del ámbito. En la actualidad, por razones de índole urbanística, cumplimiento de estándares, esa superficie le ha resultado insuficiente y se ha visto en la necesidad de plantear la adquisición de otros 2.435 m², hasta alcanzar la cifra de 5.935 m². Para documentar dicha venta han presentado estudio de valoración de dichos terrenos basados en las obras de urbanización a realizar redactado por Krean S.Coop., estudio que se ha enviado a los Sres. Consejeros junto al orden del día. En el mentado estudio se ha valorado la superficie a integrar en la unidad de ejecución, es decir los 5.935 m², en 47.857,04 €. Tomando en consideración que con la celebración del contrato satisficieron 40.000 € por los terrenos transmitidos, la cantidad a abonar a esta Sociedad sería 7.857,04 €.



La mercantil “Xubi Large, S.L” solicita la aceptación de la valoración realizada y que previa revisión del borrador del Proyecto de Reparcelación Voluntaria coopere en el otorgamiento de la correspondiente escritura y acepte la venta de la superficie indicada para posibilitar el cumplimiento de las cesiones y estándares previstos legalmente.

Los Sres. Consejeros tras estudio de la documentación presentada y contraste de opiniones, acuerdan por unanimidad acceder a la firma de la escritura de reparcelación voluntaria y, ampliando la venta consensuada en su día, transmitir los restantes 2.435 m² por la suma 7.857,04€, facultando indistintamente al Sr. Presidente del Consejo, al Sr. Secretario del mismo, y al Sr. Gerente, o a quienes detenten los poderes suficientes para que procedan, con las más amplias facultades, a la ejecución de los acuerdos adoptados.

Las propuestas son aceptadas por unanimidad por los Sres. Consejeros, quienes facultan indistintamente a los Sres. Presidente, Secretario y Gerente, a fin de que uno cualquiera de ellos pueda comparecer ante notario y proceder a la cancelación de las condiciones resolutorias.”

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente en Zumarraga, a seis de febrero de dos mil veintitres .

Vº Bº

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

09 de February de 2023

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: xubi large, s.l.

Apellidos:

Documento: b75000836

Nacionalidad:

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista



09 de febrero de 2023

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.

Apellidos:

Documento: A20118238

Nacionalidad:

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista

09 de February de 2023

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: KUTXABANK
Apellidos:
Documento: A95653077
Nacionalidad:

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista



09 de febrero de 2023

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: BANCO SABADELL

Apellidos:

Documento: A08000143

Nacionalidad:

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista

09 de febrero de 2023

Consulta Lista: NIFs revocados

Parámetros de consulta

Nombre / Razón social: BANCO SANTANDER

Apellidos:

Documento: A39000013

Nacionalidad:

Resultados consulta:

Con los datos introducidos no hay coincidencias en la lista



AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

**HIRIGINTZA HITZARMENA,
KONTZERTAZIO-SISTEMAZ
GAUZATZEKO A.I.26.1 (1 E.U.)
JARDUKETA INTEGRATUA, KOKATUA
HE 26 OINARTXO SEKTOREAN, XEDATU
DUENA EUSKADIKO LURZORUARI ETA
HIRIGINTZARI BURUZKO 2/2006
LEGEAREN 160.2 ARTIKULUA**

**CONVENIO URBANÍSTICO DE
EJECUCIÓN POR EL SISTEMA DE
CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN
INTEGRADA A.I.26.1 (U.E. 1) DEL
SECTOR HE 26 OINARTXO, PREVISTO
POR EL ARTÍCULO 160.2 DE LA LEY
2/2006, DE SUELO Y URBANISMO DEL
PAÍS VASCO**

Azkoitian, 2022ko azaroaren 28an.

En Azkoitia, a 28 de noviembre de 2022.

BILDU DIRA

REUNIDOS

Alde batetik:

Javier María Zubizarreta Zubizarreta jauna, adinez nagusia, hitzarmen honen ondorioetarako helbide hau duena: Herriko Enparantza z/g. 20720 Azkoitia (Gipuzkoa) Laguntzen dio egintza honetan Udalaren Idazkarria den Unai Urkijo Rodriguez jaunak fede emateko.

De una parte:

D. Javier María Zubizarreta Zubizarreta, con domicilio a efectos del presente convenio en Herriko Enparantza s/n. 20720 Azkoitia (Gipuzkoa) y asistido por el Secretario del Ayuntamiento D. Unai Urkijo Rodriguez que da fe del acto.

Bestetik:

Esteban Sudupe Alberdi jauna, adinez nagusia, 15088524H NAN zenbakiduna eta jakinarazpenak jasotzeko helbide honekin: Julio Urkijo hiribidea z/g, Azkoitia; eta telefono honekin: +34 637 31 08 07.

De otra parte:

D. Esteban Sudupe Alberdi, mayor de edad, con el D.N.I. Nº 15088524H y con domicilio a efectos de notificaciones en Azkoitia, Avenida Julio Urkijo s/n, con teléfono +34 637 31 08 07.

INTERVIENEN

INTERVIENEN

Javier María Zubizarreta Zubizarreta jauna, AZKOITIKO UDALAREN alkate-presidente gisa, erakunde horren izenean eta hura ordezkatzuz eta hitzarmen hau sinatzeko ahalmena duela 2022ko uztailaren 16ko Alkatearen Dekretu bidez.

D. Javier María Zubizarreta Zubizarreta, en calidad de Alcalde-Presidente del AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA, en nombre y representación del mismo y facultado para la firma del presente convenio mediante el Decreto de Alcaldía nº 2022/902 de 16 de julio de 2022.

Esteban Susupe Alberdi jauna, XUBI LARGE S.L. enpresa ordezkatzuz. Azkoitiko Iciar Fernández Zorroza andrea notarioak 2015eko uztailaren 22an baimendutako eskritura publikoan jasota dago enpresa hori, 390 protokolo zenbakiarekin, B75000836 IFK zenbakiarekin eta eskritura horretan emandako ahalordetze-eskrituraren arabera.

Esteban Sudupe Alberdi, actúa en nombre y representación de la compañía XUBI LARGE S.L., constituida mediante escritura pública autorizada por el Notario de Azkoitia, Dña. Iciar Fernández Zorroza, el 22 de Julio del 2015, con nº 390 de protocolo y con CIF B75000836 y en virtud de la escritura de poder otorgada en la misma escritura.

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Tel. 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net

VT4535912 AZKOITIKO UDALA - HERRIKO ENPARANTZA Z/G - 20720 AZKOITIA

1/8



AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

Hitzarmen hau izenpetzeko legezko gaitasun nahikoa dute eta hala aitortu diote elkarri, eta horretarako

Tienen y se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente convenio, a cuyo efecto

AZALTZEN DUTE

EXPONEN

I. Azkoitiko 26 Oinartxo Sektorearen Plan Partzialaren Bigarren Aldaketak, Udalaren 2021eko martxoaren 31ko Osoko Bilkuran onartutakoak (GAO, 142 zk., 2021eko uztailak 28), eremu horren antolamendu xehatua aldatzen duela eta aurrerantzean eremu horretan egingo diren jarduketaren hirigintza-erreferentzia dela.

I. Que la Segunda Modificación del Plan Parcial del sector 26 Oinartxo de Azkoitia, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 31 de marzo de 2021 (BOG nº 142, de 28 de julio de 2021), modifica la ordenación pormenorizada del ámbito y constituye la referencia urbanística para las futuras actuaciones en el mismo.

II. Plan Partzialaren Aldaketak Al.26.1 izeneko Jarduketa Integratu bat ezartzen duela, Jarduketa Unitatearekin bat datorrena, ondorio horretarako mugatu dela eta eremu horretan gauzatzear duen urbanizazio publikoko konpromiso guztiak barne hartzen dituena. Hirigintza Jarduketarako Programa (HJP) baten bitartez garatu beharko da Jarduketa Integratu hori. Programa horrek 2/2006 Legeak 152tik 157ra bitarteko artikuluetan ezarritakoaren arabera arautuko eta antolatuko du jarduketaren gauzatzea.

II. Que la Modificación del Plan Parcial establece una Actuación Integrada denominada Al.26.1, que coincide con la Unidad de Ejecución 1, que se ha delimitado a tal efecto y que engloba la totalidad de los compromisos de urbanización pública pendientes de ejecución en el ámbito. Esta Actuación Integrada deberá desarrollarse mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que regule y organice su ejecución según establece la Ley 2/2006 en sus artículos 152 a 157.

III. Azkoitiko Udalak behin betiko onartu duela Al.26.1 Oinartxoko Hirigintza Jarduketarako Programa 2022ko otsailaren 28an (Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala, 48 zk., 2022ko martxoaren 11n.).

III. Que el Programa de Actuación Urbanizadora de la Al.26.1 Oinartxo ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Azkoitia el 28 de febrero de 2022 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 48, de 11 de marzo de 2022).

IV. Hirigintza Jarduketarako Programa horrek adierazten duela Plan Partzialaren Aldaketaren ondoriozko urbanizazio publikoko obra bakarrak Irizar errekaren ibilguaren trazaduraren aldatetari lotutakoak direla. Ibilgua aldatzea ez dator bat hirigintza-plangintzan eskumena duten administrazio publikoen interesekin, baizik eta Xubi Large S.L. enpresaren interesekin soilik. Beraz, ez da lanak gauzatzeko epe zehatzik ezarri eta aldatetaren garapena V4-5 partzela pribatuaren barne-garapenerako prozesuarekin lotuta egongo

IV. Que dicho Programa de Actuación Urbanizadora recoge que las únicas obras de urbanización pública que se derivan de la Modificación del Plan Parcial son las vinculadas a la modificación del trazado del cauce de la regata Irizar. Se establece que la modificación de dicho trazado no responde a los intereses de las administraciones públicas con competencia en la planificación urbanística, sino que responde únicamente a los intereses de la empresa Xubi Large S.L., por lo que no se establecen unos plazos específicos para su

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Tel. 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net
AZKOITIKO UDALA - HERRIKO ENPARANTZA Z/G - 20720 AZKOITIA

2 / 8



AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

da, Plan Partzialaren Aldaketan eta Hirigintza Jarduketarako Programan araututako baldintzen arabera.

ejecución, sino que la misma estará vinculada al propio proceso de desarrollo interno de la parcela privada V4-5, según las condiciones reguladas en la Modificación del Plan Parcial y en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

V. Hirigintza Jarduketarako Programak HITZARMEN sistema ezarri duela Al.26.1 Oinarxo jarduketa gauzatzeko.

V. Que el Programa de Actuación Urbanizadora establece como sistema de ejecución para la Al.26.1 Oinarxo el de CONCERTACIÓN.

VI. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160.2. artikulua ezarritako jarraikiz, hitzarmen-sistemaz jardun ahal izateko, beharrezkoa izango dela betiere hitzarmen bat sinatzea eta hitzarmen horretan, gubxienez, lurzoruaren jabetzaren % 50 baino gehiagok lege horrek jasotako konpromisoak bere egitea.

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el art. 160.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los compromisos recogidos en dicha Ley.

VII. Xubi Large S.L. dela Jarduketa Integratuaren barneko uneko jabetza pribatuaren %76,91aren jabea, HJPren PI.04 "Jabetzaren egitura" planoak asieratzen duenez. Horrez gain, Urolako Industrialdea SA erakundearekin erosketakontratua du, eremuan dagoen jabetza pribatuaren % 13,62rekin.

VII. Que Xubi Large S.L. es propietaria del 76,91% de la propiedad privada actual incluida dentro de la Actuación Integrada, tal como se refleja en el plano PI.04 "Estructura de la propiedad" del PAU. Adicionalmente, tiene un contrato de compra con la sociedad Urolako Industrialdea S.A. por otro 13,62% de la propiedad privada existente en el ámbito.

VIII. Jarduketa Integratuan dagoen gainerako jabetza pribatua (% 23,09) Azkoitiko Udalaren partaidetza duen Urolako Industrialdea S.A. sozietate publikoari dagokiola. Lurzoru horietatik, jabetza pribatuaren % 13,62 (= 3.500 m²) Xubi Large S.L.k erosi du kontratu pribatu baten bidez. Gainerakoa, jabetza pribatuaren % 9,47 (= 2.435 m²), Xubi Large S.L.k eskuratuko du borondatezko birpartzelazio proiektuaren bidez.

VIII. Que el resto de la propiedad privada aportada incluida en la Actuación Integrada (23,09%) corresponde a la sociedad pública Urolako Industrialdea S.A., participada por el Ayuntamiento de Azkoitia. De estos suelos, un 13,62% de la propiedad privada (= 3.500 m²) ha sido adquirido por Xubi Large S.L. a través de un contrato privado. El resto, un 9,47% de la propiedad privada (= 2.435 m²) será adquirido por Xubi Large S.L. a través del proyecto reparcelación voluntaria.

IX. Xubi Large S.L. enpresak legez ezarritako urbanizazio-kargen zenbatekoaren %7ari dagokion bermea gordailatu duela 2022ko azaroaren 25ean Azkoitiko Udalean: 35.296,09 €.

IX. Que Xubi Large S.L. ha depositado en el Ayuntamiento de Azkoitia con fecha 25 de noviembre de 2022 la garantía correspondiente al 7% de la cuantía de las cargas de urbanización legalmente establecida, que asciende a la cantidad de



AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

35.296,09 €.

X. Azkoitiko Udala, jarduneko administrazio gisa, eta Xubi Large S.L., Al.26.1 Oinartxon dagoen lurzoru pribatuaren % 76,91aren jabe gisa, esparrua kudeatzen eta gauzatzen lagunduko duten neurriak modu bateratu eta koordinatuan artikulatze aldera eta erreferentzia gisa behin eta berriro aipaturako Legearen 160.2. artikularekin eta hurrengoekin bat etorritik, hitzarmen hau sinatzen dutela, jarraian adierazitako estipulazioen arabera burutu dadin.

X. Que el Ayuntamiento de Azkoitia en su condición de administración actuante y Xubi Large S.L., como propietario del 76,91% del suelo privado incluido en la Al.26.1 Oinartxo, al objeto de articular de forma conjunta y coordinada las medidas que coadyuven a la culminación de la gestión y ejecución del ámbito y de conformidad con lo establecido en el art. 160.2 y siguientes de la Ley de constante referencia, suscriben el presente convenio que se regirá de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULAZIOAK

Lehenengoa.- Helburua.

Hitzarmen honen helburua da Azkoitiko Udala eta Xubi Large S.L. enpresaren arteko harremanak arautzea eta Integratu honen hirigintza-garapena/egin ahal izateko, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen edukiarekin bat etorritik.

Bigarrena.-Parte-hartzaileak.

Parte-hartzaileek ondorengo izaera eta baldintza hauekin esku hartuko dute Hitzarmen honetan:

1.- Azkoitiko Udal txit gorena, hirigintza-kudeaketaren administrazio eskudun gisa eta onartutako antolamendu berriak aldatuko dituen ekipamenduei, espazio libreei eta bideei dagozkien partzelen titular gisa, izaera horri berezkoak zaizkion hirigintza-eskumen guztiekin.

2.- Xubi Large S.L., Azkoitiko Al.26.1 Oinartxok barne hartzen duen lurzoru pribatuaren % 76,91aren jabe gisa, izaera horri berezkoak zaizkion hirigintza-eskumen guztiekin.

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto.

Constituye el objeto del presente Convenio regular las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Azkoitia y Xubi Large S.L., para proceder al desarrollo urbanístico de la presente Actuación Integrada, en adecuación al contenido de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Segunda.- Intervinientes.

Las partes intervinientes en el presente Convenio lo hacen con el siguiente carácter y condición:

1º.- El Excmo. Ayuntamiento de Azkoitia como administración competente en la gestión urbanística y como titular de las parcelas correspondientes al viario, espacios libres y equipamientos que se ven modificadas por la nueva ordenación aprobada, con cuantas competencias urbanísticas lleva inherente esta condición.

2º.- Xubi Large S.L., como propietario del 76,91% del suelo privado incluido en la Al.26.1 Oinartxo de Azkoitia, con cuantas facultades urbanísticas son inherentes a dicha condición.

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Tel. 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net

AZKOITIKO UDALA - HERRIKO ENPARANTZA Z/G - 20720 AZKOITIA

4/8



AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

**Hirugarrena.-
betebeharrak.**

Xubi

Large-ren

Tercera.- Obligaciones de Xubi Large.

Xubi Large S.L. enpresak ondorengo betebeharrak hartzen ditu bere gain:

3.1.- AI.26.1 Oinartxoren garapena gauzatea hirigintzako planeamendu- eta exekuzio-tresnetan eta hitzarmen honetan ezarritako hirigintza-determinazioen arabera.

3.2.- Hitzarmen hau izenpetzen denetik hiru hilabeteko epean birpartzelazio-dokumentua egitea, jardunaren onurak eta zamak berdinbanatzeko, Borondatezko Birpartzelazio Proiektuan adostutako formularen arabera, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 44. artikulua irizpideak kontuan hartuta. Dokumentu horrek, gutxienez, hauex adierazi behar du:

- Birpartzelaziora bideratutako finken deskribapena.
- Nantiaz laga beharreko lursailen kokapena.
- Partzela eraikigarrien kokapena.
- Eremuaren kudeaketari lotutako gastuak behin-behinean kitatzeko kontua.

Borondatezko Birpartzelazio Proiektuak eremuan sartuta dagoen beste jabe pribatuari ere eragingo dio (Urolako Industrialdea), eta bere jabetzako lurzoruetatik kalte-ordaina emango zaio.

3.3.- AI.26.1 Oinartxo jarduketaren Hirigintza Publikoko Proiektua idaztea, Irizar errekaaren trazadura aldatzeko helburuz, V4-5 partzela Industrialaren garapenaren inguruabarrek hala gomendatzen dutenean, Plan Partzialaren 2. Aldaketan (Dok. Antolakuntza-gidalerroak eta exekuzioaren kudeaketa) eta HJPan jasotakoaren arabera.

3.4.- AI.26.1 Oinartxo jarduketari Legearen

Xubi Large S.L. asume el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

3.1.- Proceder al desarrollo de la AI.26.1 Oinartxo de acuerdo con las determinaciones urbanísticas establecidas en los correspondientes instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística y en el presente convenio.

3.2.- Formular documento de Reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación, bajo la fórmula acordada de Proyecto de Reparcelación Voluntaria, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 44 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, en un plazo máximo de tres meses desde la firma del presente convenio, cuyo contenido expresará al menos:

- Descripción de las fincas aportadas a la reparcelación.
- La localización de los terrenos de cesión obligatoria.
- La localización de las parcelas edificables.
- Cuenta de liquidación provisional de los gastos inherentes a la gestión del ámbito.

El Proyecto de Reparcelación Voluntaria afectará también al otro propietario privado incluido en el ámbito (Urolako Industrialdea), a quien se indemnizará económicamente por los suelos aportados de su propiedad.

3.3.- Redactar el Proyecto de Urbanización pública de la AI.26.1 Oinartxo, al objeto de modificar el trazado de la regata Irizar, en el momento en que las circunstancias del desarrollo de la parcela industrial V4-5 así lo aconsejen, según lo recogido en la 2ª Modificación del Plan Parcial (Doc. C Directrices de organización y ejecución de la gestión) y en el PAU.

3.4.- Ejecutar las obras de urbanización,

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Tel. 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net

VT4535910

AZKOITIKO UDALA - HERRIKO ENPARANTZA Z/G - 20720 AZKOITIA

5/8



AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

eta planeamenduaren arabera esleitutako urbanizazio-lanak, azpiegiturak eta zerbitzuak gauzatea, behin betiko onetsiko den Hirigintza Proiektuan adierazitakoarekin bat.

3.5.- Hirigintza Proiektua behin betiko onartzen denetik sei hilabeteko epean urbanizazio-lanak abiatzea.

3.6.- AI.26.1 Oinartxori esleitutako hirigintza-zama guztiak bere gain hartzea.

3.7.- V4-5 partzela industrialaren eraikuntza gauzatzearen eta urbanizazio pribatuaren ondoriozko konpromiso guztiak bere gain hartzea.

3.8.- Irizar errekaen trazaduraren aldaketak sortutako estaldura berriaren ondoriozko Jabetza Publiko Hidraulikoa erabiltzeko kanon bere gain hartzea.

3.9.- 35.296,09 euroko bermea jabeek administrazio jardulearen aurrean (Azkoitiko Udala) hartutako konpromisoak betetzen ez badira erabiliko da.

Laugarrena.- Azkoitiko Udalaren betebeharrak.

Azkoitiko Udalak ondorengo betebeharrak hartzen ditu bere gain:

4.1.- Borondatezko Birpartzelazio Proiektua eta Hirigintza Proiektua izapidetzea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak ezarritako moduan.

4.2.- Nahitaez zein borondatez lagatzen zaizkion lursailak eta ondasunak onartzea Legeak eta planeamenduak ezarritako baldintzetan.

4.3.- Egoki diren obrako, lehenengo

infraestructuras y servicios atribuidas a la AI.26.1 Oinartxo por la Ley y el planeamiento, de conformidad con lo señalado en el Proyecto de Urbanización que definitivamente se apruebe.

3.5.- Iniciar las obras de urbanización en un plazo máximo no inferior a seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3.6.- Asumir la totalidad de las cargas de urbanización atribuidas a la AI.26.1 Oinartxo.

3.7.- Asumir la totalidad de los compromisos derivados de la ejecución de la edificación y la urbanización privada de la parcela industrial V4-5.

3.8.- Asumir el canon de utilización del Dominio Público Hidráulico derivado de la nueva cobertura de la regata Irizar producida por la modificación de su trazado.

3.9.- La garantía por valor de 35.296,09 € constituida responderá del incumplimiento de los compromisos adquiridos por los propietarios ante la administración actuante (Ayuntamiento de Azkoitia).

Cuarta.- Obligaciones del Ayuntamiento de Azkoitia.

El Ayuntamiento de Azkoitia asume el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

4.1.- Tramitar el Proyecto de Reparcelación Voluntaria y el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con la tramitación establecida en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo.

4.2.- Recepcionar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la Ley y en el planeamiento.

4.3.- Otorgar las licencias de obras, primera

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Tel. 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net

AZKOITIKO UDALA - HERRIKO ENPARANTZA Z/G - 20720 AZKOITIA

6/8



AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

erabilerako eta jarduerako lizentziak ematea.

utilización y actividad correspondientes.

Bosgarrena.- Ordezko agertokia Urolako Industrialdearekin akordiorik lortzen ez bada.

Quinta.- Escenario alternativo en caso de desacuerdo con Urolako Industrialdea.

Borondatezko Birpartzelazioko formularen bidez Birpartzelazio Proiektua gauzatzeko akordiorik lortzen ez bada Urolako Industrialdearekin, Hitzarmen Batzorde bat osatu beharko da, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

En caso de no llegar a un acuerdo con Urolako Industrialdea para llevar a cabo el Proyecto de Reparcelación bajo la fórmula de la Reparcelación Voluntaria, se deberá proceder a la constitución de una Junta de Concertación, según lo establecido en la legislación vigente.

Agertoki-aldaketa horrek ez dio eragingo Hitzarmenaren baliozkotasunari.

Este cambio de escenario no afectará a la validez del presente Convenio.

Seigarrena.- Luzapena.

Sexta.- Prórroga.

Aurreikusitako konpromisoetako batzuk ezin bada Hitzarmen honetan aurreikusitako epeetan gauzatu, epeak luzatu ahal izango dira; Hitzarmena sinatu duten alderdiek hala adostuta, eta horrek ez du esan nahi Hitzarmena bertan behera geratuko denik.

En el caso de que algunos de los compromisos previstos no pudieran ejecutarse en los plazos previstos en el presente Convenio, se contempla la posibilidad de que dichos plazos puedan ser prorrogados, de común acuerdo entre las partes firmantes del mismo, sin que ello conlleve la extinción del Convenio.

Zazpigarrena.- Lursailak eskualdatzea.

Séptima.- Transmisión de los terrenos.

Eremuan dagoen partzela industrial bakarra besterentzeak ez du aldatuko titularrek Hitzarmen honetan hartutako konpromisoetan duten egoera. Eskuratzaila legez subrogatuta geratuko da aurreko jabearen lekuan eta postuan, eta azken horrek besterentze-ekintzetan hartutako konpromisoen berri eman beharko dio.

La enajenación de la única parcela industrial existente en el ámbito no modificará la situación de sus titulares en los compromisos asumidos en el presente Convenio. El adquirente quedará subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, quien deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos.

Era berean, eskualdatzailleak Azkoitiko Udalari jakinarazi beharko dizkio eskualdatzearen egitea, titular berriaren izena eta horren helbidea. Horretarako, adierazitako datu horiek jasotzen dituen jabetza-eskualdaketa eskrituraren zatiaren kopia aurkeztu beharko du, eskuratzaila Hitzarmen honetatik eratorritako eskubide eta betebeharretan subrogatzen den eskrituraren klausulen

El transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Azkoitia el hecho de la transmisión, el nombre y domicilio del nuevo titular, mediante la presentación de la copia de la parte de la escritura de transmisión de dominio donde figuren los datos referidos anteriormente, así como de las cláusulas de la escritura en las que el adquirente se subroga en los derechos y obligaciones derivados del

HIRIGINTZA ETA GARAPEN IRAUNKORRA - URBANISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Tel. 943 857172 / Fax. 943 852140 - ofitek@azkoitia.net

AZKOITIKO UDALA - HERRIKO ENPARANTZA Z/G - 20720 AZKOITIA

VT4535909

7/8



AZKOITIKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

kopiarekin batera.

presente Convenio.

Zortzigarrena.- Hitzarmena iraungitzea.

Octava.- Extinción del Convenio.

Hitzarmen hau iraungi egingo da bertan esandakoa betetzen denean edo ondorengo arrazoietako bat gertatzen denean:

El presente Convenio se extinguirá por el cumplimiento del mismo o por resolución por alguna de las siguientes causas:

- a) Dokumentu honetan jasotako funtsezko betebeharretakoren bat ez betetzea.
- b) Bi alderdiek, elkar hartuta, hala erabakitzea.
- c) Indarreko legediarekin bat etorritik aplikatu daitezkeen beste edozein arrazoi.

- a) Incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales contenidas en el presente documento.
- b) Mutuo acuerdo de las partes.

- c) Cualesquiera otras, que, en su caso, les fuere de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

Bederatzigarrena.- Jurisdikzioa.

Novena.- Jurisdicción.

Hitzarmen honen izaera juridiko-administratiboa da, eta Udalak berak ebatziko du interpretaziotik, aldaketatik edo ebazpenetik eratorritako edozein gatazka. Udalaren erabakiek amaiera emango diote bide administratiboari, eta horien aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa jarri ahalko da Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa Arautzen duen Legean ezarritakoari jarraiki.

El presente Convenio tiene carácter jurídico-administrativo y cuantas cuestiones litigiosas surjan sobre su interpretación, modificación o resolución serán resueltas por el propio Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a recurso contencioso-administrativo conforme a lo previsto de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

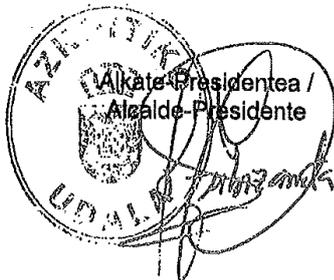
Eta adostasunaren erakusgarri eta hitzarmenaren puntu guztiak betetzeko helburuz, alderdi parte-hartzaileek idazpuruan adierazitako tokian eta egunean izenpetzen dute hitzarmen hau bi aletan.

Y en prueba de conformidad y plena aceptación, y a efectos de su total y fiel cumplimiento, las partes intervinientes suscriben el presente convenio por duplicado en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

AZKOITIAKO UDALETIK
POR EL AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA

XUBI LARGE-TIK
POR XUBI LARGE

Idazkaria /
Secretario



Ordezkaría / Representante.



1



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Certificación Registral expedida por

MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ

Registradora de la Propiedad de AZPEITIA

AV Julian Elorza Hiribidea s.n. 0
20730 - Azpeitia
Telefono : 943.15.75.05
Fax : 943.15.73.44

Correspondiente a la solicitud formulada por

MARCO SEGUROLA JIMENEZ

con DNI/CIF: 72441068S

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Redacción Proyecto Reparcelación por modificación de la ordenación urbanística

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : F26MT72P9

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



C.S.V. : 220001998A2A3067

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 1 of 5

PRIMERO:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: **PARCELA CUATRO**.- Parcela de uso industrial y compatible con el industrial según los artículos siete y veinte de las Ordenanzas. Señalada como **Parcela Industrial V4** de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia. Presenta una forma irregular y tiene una superficie de seis mil novecientos sesenta metros cuadrados, una ocupación máxima de cinco mil metros cuadrados, y una superficie máxima edificable de seis mil quinientos metros cuadrados. Linderos: Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L.uno), y con parcela resultante destinada a Equipamiento Social (E.S.); Sur, con Sistema Local Viario (S.L. Viario) que la separa de la parcela resultante número dos; Este, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde, (E.L. uno); y Oeste, con Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico) y con Sistema Local Viario (S.L. Viario).

Finca número: 12419 de AZKOITIA CODIGO REGISTRAL UNICO:
20001000151598

SEGUNDO:

"XUBI LARGE, S.L.", Unipersonal con CIF número B75000836, es dueña de la finca de que se certifica, por COMPRAVENTA, mediante escritura autorizada por la Notario de Azkoitia doña Iciar Fernández Zornoza, el treinta de marzo de dos mil diecisiete, que motivó la inscripción 8ª de la finca número 12419, al folio 134 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

TERCERO:

Que la finca que se certifica tiene, según el Registro, las siguientes **CARGAS:**

1) **NORMAS SOBRE PARCELACION:** El Plan Parcial ha establecido la parcela mínima para esta propiedad en mil metros cuadrados; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.419, al folio 131 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.

2) **NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES:** 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, definitivamente aprobado y por las restantes disposiciones que le fueren de aplicación. 2.- La finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización de gas, etc., entre otras. Se verá afectada igualmente por las servidumbres que pudiera imponer el Estudio de Detalle a redactar complementariamente. 3.- Del mismo modo esta parcela se verá afectada por una servidumbre de dominio público hidráulico. Re caerá sobre una superficie del solar de dominio privado no edificable situado en el extremo



C.S.V. : 220001996A2A3067

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 2 of 5



oeste de la parcela, consistente en una franja de cuatro metros de ancho por ciento trece con cincuenta metros de largo, contando, por tanto, con una superficie de cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados, conforme al plano que se adjunta. La servidumbre consistirá en la obligación de soportar los usos autorizados en los artículos siete, setenta y cuatro, setenta y cinco y ochenta del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Y linda: al Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno), y con parcela resultante número nueve destinada a Equipamiento Social (E.S.); Sur y Oeste, con Sistema Local Viario (S.L. Viario); y Este, con resto de parcela no afectada por la servidumbre; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.419, al folio 131 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.; constituida en escritura autorizada por el Notario de Azkoitia, Secretaría Ayuntamiento de Azkoitia, el trece de agosto de dos mil ocho, que motivó la inscripción 1ª de la finca número 12419, al folio 131 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

3) **SUJETA** a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** a favor de "**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**" con CIF A20118238, que copiada dice así: "El pago del resto del precio por importe de **CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS** se hará efectivo en el plazo de **UN AÑO**, sin interés alguno por el aplazamiento. **CONDICIÓN RESOLUTORIA.** Esta compraventa se celebra bajo condición resolutoria del pago del precio aplazado por las partes, es decir, sobre **CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS**, de suerte que, el incumplimiento de cualquiera de los pagos en la fecha convenida por la **COMPRADORA "XUBI LARGE, S.L."** unipersonal, dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta compraventa a instancia de la **VENDEDORA "UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A."**. En el supuesto de resolverse esta compraventa por ejercicio de la condición resolutoria a la que está sometida, la **VENDEDORA** tendrá derecho a retener en concepto de indemnización el **CINCUENTA POR CIENTO**, calculado sobre el total de las cantidades entregadas por la **COMPRADORA**, con una cuantía máxima de retención de cuatrocientas setenta y cinco mil euros a favor de la **VENDEDORA**. Para que tenga lugar la resolución no será necesario que la **VENDEDORA** requiera formal y fehacientemente a la **COMPRADORA**." Constituida en escritura otorgada en Azkoitia el treinta de marzo de dos mil diecisiete ante la Notaria doña Iciar Fernández Zornoza, que motivó la inscripción 8ª de la finca número 12419, al folio 134 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

4) Sujeta a los **DERECHOS de TANTEO y RETRACTO** a favor de "**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**" siguientes: "La sociedad vendedora "**UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**" con CIF A20118238, y la sociedad compradora "**XUBI LARGE, S.L.**" unipersonal, con CIF B75000836, estipulan que: A) Si el comprador, durante el periodo de tiempo de los nueve años siguientes al día de la escritura pública de Compraventa, la enajenaren u otorgaren con un tercero, no comunero, cualquier tipo de negocio jurídico, incluida la venta o cesión de la industria, que permita a dicho tercero el uso del local vendido, deberá obtener previamente de **UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**, la conformidad expresa y escrita, atendidas las características y circunstancias personales del aspirante a adquirente o a usuario. El incumplimiento de esa obligación permitirá a **UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**, el ejercicio de todas las acciones que en derecho procedan. B) Con el fin de evitar la especulación de inmuebles durante el periodo de los expresados nueve años, si los compradores quisiesen revender a tercero el bien adquirido, sólo podrán haberlo como máximo por el precio que resulte de la fórmula siguiente: Precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de la venta. De conformidad con ello, si alguno de los compradores, o sus causahabientes, decidiesen enajenar el bien objeto de esta escritura a una persona que no sea uno de los comuneros, deberá comunicarlo previamente, por vía Notarial, a **UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**, indicando en la comunicación el precio



C.S.V. : 220001996A2A3067

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 3 of 5

y contraprestaciones estipulados, la persona adquirente y las restantes condiciones de la transmisión. Lo dispuesto se aplicará durante el periodo de NUEVE AÑOS fijados en el anterior epígrafe A). La reventa sin comunicación notarial previa a UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A, o sin respetar el tope máximo fijado al precio durante la vigencia de este pacto, permitirá también que UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A. ejercite las acciones que procedan. C) Sin perjuicio de lo pactado hasta ahora, las partes convienen expresamente, que, en el caso de que, dentro del periodo de NUEVE AÑOS antes indicado en el epígrafe A), alguno de los compradores enajenen cualquiera de los bienes objeto de la presente a una persona que no sea uno de los comuneros, UROLAKO INDUSTRIALDEA, S. A, tendrá:

1.- Un **derecho real de TANTEO**, que se ejercitará durante el mes siguiente a la fecha de la notificación notarial previa anteriormente regulada, para adquirir el bien objeto del presente contrato por el precio fijado en dicha notificación, siempre que sea menor que el resultante de aplicar la fórmula que figura en el apartado B) de este mismo pacto. En otro caso, el tanteo se ejercitará por el precio que proceda con arreglo a esa fórmula. 2.- Y un **derecho real de RETRACTO**, para adquirir la finca objeto de compraventa, que hubiese sido enajenada por cualquiera de los adquirentes o sus causahabientes y que se extenderá a totalidad de la finca. El retracto se ejercitará por el precio en que hubiese sido vendido el bien -o al que proporcionalmente le hubiese correspondido al bien si sólo se hubiese enajenado una parte-, si es inferior al resultante de la fórmula contenida en dicho apartado B) o , en otro caso, por el precio que resulte de la aplicación de esa fórmula. Al precio se sumarán los pagos que haya abonado el comprador retraído y que sean de su cuenta con arreglo a la Ley. El derecho de retracto procederá en caso de enajenación que no haya sido precedida de la notificación notarial previamente mencionada, así como en el caso de enajenación que no se haya hecho a la persona o que no se haya sometido a las condiciones que consten en la notificación. El plazo para el ejercicio del retracto correrá desde el momento de la transmisión que lo motive hasta que se cumplan DIEZ AÑOS desde esta fecha, no pudiendo hacerse uso de ese derecho con posterioridad. El tanteo y el retracto podrán ejercitarse frente a cualquiera **enajenaciones, gratuitas u onerosas**. No obstante, las prestaciones a cargo de UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A., en caso de ejercitar cualquiera de los derechos, serán siempre dinerarias, tendrán la cuantía que proceda con arreglo a los párrafos que anteceden y procederán en todo caso, incluso frente a enajenaciones gratuitas. La presente cláusula **no será de aplicación** en el caso de que se plantee el **arrendamiento o la venta a favor** de alguna de las siguientes empresas: **Xubi Engranajes, S.L.**, con domicilio en Azkoitia, en Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20827101, **Esa Gear Service S.L.**, con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20917118 y **Renogear, S.L.**, con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20970505. En caso de venta, "XUBI LARGE, S.L." unipersonal, se compromete a comunicar a Urolako Industrialdea, S.A. dicha transmisión con, al menos, un mes de antelación, obligándose asimismo, a incorporar en la escritura de transmisión la cláusula de retracto a favor de Urolako Industrialdea, S.A. por el tiempo que reste hasta la finalización del reiterado plazo de diez años. En el momento de realizar la referida transmisión, el accionariado de la sociedad compradora y vendedora debe coincidir en un porcentaje superior al CINCUENTA POR CIENTO." Constituidos en escritura otorgada en Azkoitia el treinta de marzo de dos mil diecisiete ante la Notario doña Iciar Fernández Zornoza, número de protocolo 191, y que motivó la inscripción 8ª de la finca número 12419, al folio 134 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

CUARTO:



C.S.V. : 220001996A2A3067

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 4 of 5



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

No existe ningún otro documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ Registradora de AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001996A2A3067

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 220001996A2A3067

[WWW.REGISTRADORES.ORG]

Pág: 5 of 5

PRIMERO:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: **PABELLON INDUSTRIAL** destinado a la **fabricación de engranajes** sito en la **PARCELA CINCO**, Parcela de uso industrial y compatible con el industrial según los artículos siete y veinte de las Ordenanzas, señalada como Parcela Industrial V5 de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia. Ocupa una superficie total construida de siete mil cuatrocientos ochenta y seis metros ochenta decímetros cuadrados. Se compone de **TRES NAVES** rectangulares, identificadas con los números **UNO, DOS y TRES** de una sola planta la identificada bajo el número dos y con una pequeña entreplanta las identificadas bajo los números uno y tres. **NAVE UNO**. Con una superficie construida de dos mil cuatrocientos noventa metros ochenta decímetros cuadrados en **PLANTA BAJA** y una pequeña ENTREPLANTA de veintitrés metros treinta y dos decímetros cuadrados. La nave dispone de puentes grúa a dos alturas. En la línea superior hay dos puentes grúa de 40 T y dos de 10T y tienen una altura libre bajo gancho de 10 m. En la línea inferior se encuentran las grúas semipórtico de 10 T, planteándose 2 grúas en cada fachada. La altura libre bajo gancho que queda en éstas es de 6,85 m aproximadamente. La altura de apoyo del dintel es de 13,35 m y la altura de coronación del edificio es de 15 m. Las grúas semipórtico definen las dos líneas de trabajo paralelas al lado mayo de la nave, quedando un pasillo central de unos 3 m de anchura. En la fachada sur se plantean dos cuartos, uno para almacenamiento de herramientas auxiliares y el otro para el cuarto de compresores. En esta primera fase del edificio se plantea una pequeña zona administrativa en la esquina noroeste del edificio, con la recepción, un despacho, una sala de reuniones y un aseo adaptado; la zona de vestuarios, separados en hombres y mujeres; y finalmente un área de descanso. También se reserva un cuarto de instalaciones para cuadros eléctricos etc. La nave dispone de dos puertas para acceso de vehículos de 8x6 m en los hastiales. El acceso del personal al edificio se plantea por la zona administrativa. **NAVE DOS**. Construida en el lindero sudeste de la nave industrial identificada con el número uno y adosada a la misma, con una superficie construida en **PLANTA BAJA** de mil setecientos ochenta y seis metros cuarenta y un decímetros cuadrados, destinada al mantenimiento predictivo y preventivo. Dispone de vías carriles y de ventilación. La nave dos dispone de dos puertas para acceder a la misma, una para vehículos y otra para peatones, en el lindero este de la parcela. **NAVE TRES**. Construida en el lindero sudeste de la nave industrial identificada con el número dos y adosada a la misma, con una superficie construida en **PLANTA BAJA** de tres mil treinta y dos metros setenta y un decímetros cuadrados y una pequeña ENTREPLANTA de cincuenta y tres metros ochenta y un decímetros cuadrados, destinada a la fabricación de engranajes y rodamientos y otros elementos de transmisión de grandes dimensiones. La nave tres dispone de dos puertas para acceder a la misma, una para vehículos y otra para peatones, en el lindero este de la parcela. En las naves identificadas con los números dos y tres, existen dos **MARQUESINAS UNA** de ciento setenta metros cuadrados y **OTRA** de veintinueve metros cincuenta decímetros cuadrados, siendo **computables a efectos de superficie construida ochenta y cinco metros cuadrados y catorce metros setenta y cinco decímetros cuadrados, respectivamente. Las naves industriales identificadas bajo los números uno, dos y tres cuentan con zapatas de hormigón in situ apoyadas en roca mediante pozos y pilotes prefabricados de hincas. La estructura se compone de portes metálicos contruidos por vigas y pilares**



C.S.V. : 2200019912859FDC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 2 of 9



formados por perfiles laminados en caliente de sección constante. Los muros y las soleras son de hormigón armado in situ de veinticinco centímetros de espesor. La cubierta es de tipo DECK, apoyada sobre una estructura auxiliar de correas metálicas. La medianera entre dichas naves dos y tres está formada por paneles metálicos tipo sándwich, de 35 mm de espesor, formado por chapas de acero prelacado de 0,5 mm de espesor por un núcleo de poliuretano. La fachada de las tres naves está formada por paneles de hormigón prefabricado de 20 cm de espesor, formado por una capa de 50mm de hormigón, un núcleo de 10 mm de poliestireno y otra capa de 50 mm de espesor de hormigón. Las tres naves lindan por todos sus vientos con resto de terreno sin edificar, es decir, con urbanización privada. La **TOTALIDAD DE LA PARCELA** presenta una forma irregular y tiene una superficie de **DOCE MIL OCHOCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS**, una ocupación máxima de ocho mil novecientos sesenta y ocho metros cuadrados, y una superficie máxima edificable de doce mil quinientos cincuenta y cinco metros cuadrados. Linderos: Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) que precede al Sistema Local Viario (S.L. Viario); Sur, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno), que la separa del Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico) y del Sistema Local Viario (S.L. Viario); Este, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) que la separa del Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico), y con Sistema Local Viario (S.L. Viario); y Oeste, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno), con el límite de la Unidad de Ejecución que conforma el Sector veintiséis "Oinartxo" y con terrenos pertenecientes al Sector veintisiete Egin Berri.

Finca número: 12420 de AZKOITIA CODIGO REGISTRAL UNICO:
20001000151604

SEGUNDO:

La sociedad "**XUBI LARGE S.L.**" UNIPERSONAL, con CIF número B75000836, es dueña de la finca que se certifica, por **COMPRAVENTA**, mediante escritura autorizada por el Notario de Azkoitia Don Gonzalo Moro Tello, el treinta de junio de dos mil nueve, subsanada mediante diligencia extendida por el mismo Notario de Azkoitia, Señor Moro Tello, el siete de julio de dos mil nueve, por **TRANSFORMACION DE SOCIEDAD y CAMBIO DE DENOMINACION**, mediante escritura otorgada ante la Notario de Azkoitia doña Iciar Fernández Zornoza el veintidós de julio de dos mil quince, y por **DECLARACION DE OBRA NUEVA**, en escritura otorgada ante la Notario de Azkoitia doña Iciar Fernández Zornoza el catorce de febrero de dos mil diecisiete, que motivaron las inscripciones 2ª y 6ª de la finca número 12420, al folio 135 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia, y al folio 115 del tomo 2066 del Archivo, libro 241 de Azkoitia

TERCERO:

Que la finca que se certifica tiene, según el Registro, las siguientes **CARGAS:**

1) **NORMAS SOBRE PARCELACION:** El Plan Parcial ha establecido la parcela mínima para esta propiedad en mil metros cuadrados; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.420, al folio 135 del tomo 1.968 del



C.S.V. : 2200019912859FDC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 3 of 9

Archivo, libro 229 de Azkoitia.

2) **NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES:** 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oñartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, definitivamente aprobado y por las restantes disposiciones que le fueren de aplicación. 2.- La finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización de gas, etc., entre otras. Se verá afectada igualmente por las servidumbres que pudiera imponer el Estudio de Detalle a redactar complementariamente. 3.- Esta parcela se encuentra gravada por una servidumbre de electroducto, para el paso de líneas de energía eléctrica de trece con dos Kw, por el lado Oeste de la misma, fuera de la línea de edificación, esto es, entre el límite Oeste de la parcela y la mentada línea de edificación, sin ocupación de suelo. En base a sus dimensionamientos de ciento veinte con sesenta y seis metros de largo por nueve con noventa y cinco metros de ancho, ocupa una superficie de mil ciento sesenta y siete metros cuadrados; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.420, al folio 135 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.

3) **SUJETA a la CONDICION RESOLUTORIA a favor de "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A."** que copiada dice así: "Esta compraventa se celebra bajo condición resolutoria del pago del precio aplazado **-dos millones ciento cincuenta y dos mil trescientos veinte euros-** por las partes, de suerte que, el incumplimiento de cualquiera de los pagos en la fecha convenida por la compradora, los días treinta de Junio de dos mil nueve, treinta de Septiembre de dos mil nueve, quince de diciembre de dos mil nueve, treinta de de Marzo de dos mil diez, treinta de Junio de dos mil diez, treinta de Septiembre de dos mil diez, quince de Diciembre de dos mil diez, y treinta de Marzo de dos mil once, dará lugar de pleno derecho a la **resolución de la compraventa** que se registra a instancia de la vendedora. En el supuesto de resolverse la compraventa por ejercicio de la condición resolutoria a la que está sometida, la vendedora tendrá derecho a retener en concepto de indemnización, por daños y con carácter de pena, el cincuenta por ciento del total de las cantidades entregadas por la compradora hasta el momento del incumplimiento. La indemnización acordada no podrá, en ningún caso, exceder de un millón de euros a favor de la vendedora.". Constituida en escritura autorizada por el Notario de Azkoitia, Don Gonzalo Moro Tello, el treinta de junio de dos mil nueve, subsanada en diligencia extendida por el mismo Notario señor Moro Tello el día siete de Julio de dos mil nueve, que motivaron la inscripción 2ª de la finca número 12420, al folio 135 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

4) **SUJETA a los DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO a favor de "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA, S.A."** que copiados literalmente dicen así: "Las partes convienen expresamente que si alguno de los compradores, o sus causahabientes, decidiesen enajenar el bien objeto de la escritura que se registra, a una persona que no sea uno de los comuneros, durante el periodo de tiempo de los **NUEVE AÑOS** siguientes al de la fecha de la escritura que se registra, la parte transmitente deberá comunicarlo previamente, por vía notarial, a la Sociedad "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", indicando en la comunicación el precio y contraprestaciones estipulados, la persona adquirente y las restantes condiciones de su transmisión, teniendo la sociedad "Urola Erdiko Industrialdea, S.A." los siguientes derechos: Un derecho real de tanteo, que se ejercitará durante el mes siguiente a la fecha de la notificación notarial previa anteriormente regulada, para adquirir el bien objeto de la escritura que se



C.S.V. : 2200019912859FDC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 4 of 9



registra por el precio fijado en dicha notificación, siempre que sea menor al precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de venta, en otro caso, el tanteo se ejercitará por el precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de venta. Y un derecho real de retrato, para adquirir la finca objeto de la escritura que se registra, que hubiese sido enajenada por cualquiera de los adquirentes o sus causahabientes y que se extenderá a totalidad de la finca. El retrato se ejercitará por el precio en que hubiese sido vendido el bien -o al que proporcionalmente le hubiese correspondido al bien si solo se hubiese enajenado una parte-, si es inferior al al precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de venta, o en otro caso, por el precio de adquisición incrementado con los IPC producidos desde la fecha de venta. Al precio se sumarán los pagos que haya abonado el comprador retraído y que sean de su cuenta con arreglo a la Ley. El derecho de retrato procederá en caso de enajenación que no haya sido precedida de la notificación notarial previamente mencionada, así como en el caso de enajenación que no se haya hecho a la persona o que no se haya sometido a las condiciones que consten en la notificación. El plazo para el ejercicio del retrato correrá desde el momento de la transmisión que lo motive hasta que se cumplan **DIEZ AÑOS** desde esta fecha, no pudiendo hacerse uso de ese derecho con posterioridad. El tanteo y el retrato podrán ejercitarse frente a cualquiera enajenaciones, gratuitas u onerosas. No obstante, las prestaciones a cargo de "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", en caso de ejercitar cualquiera de los derechos, serán siempre dinerarias, tendrán la cuantía que proceda con arreglo a los párrafos que anteceden y procederán en todo caso, incluso frente a enajenaciones gratuitas. La presente cláusula no será de aplicación en el caso de que se plantee el arrendamiento o la venta a favor de alguna de las siguientes empresas: Xubi Engranajes, S.L., con domicilio en Azkoitia, en Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20827101, Esa Gear Service S.L., con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20917118 y Renogear, S.L., con domicilio en Azkoitia, Polígono Umansoro s/n y C.I.F. número B-20970505. En caso de venta, XUBI HAGINTEK, A.I.E se compromete a comunicar a Urola Erdiko Industrialdea, S.A. dicha transmisión con, al menos, un mes de antelación, obligándose asimismo, a incorporar en la escritura de transmisión la cláusula de retrato a favor de Urola Erdiko Industrialdea, S.A. por el tiempo que reste hasta la finalización del reiterado plazo de diez años. En el momento de realizar la referida transmisión, el accionariado de la sociedad compradora y vendedora debe coincidir en un porcentaje superior al CINCUENTA POR CIENTO.". Constituidos en escritura autorizada por el Notario de Azkoitia, Don Gonzalo Moro Tello, el treinta de junio de dos mil nueve, subsanada en diligencia extendida por el mismo Notario señor Moro Tello el día siete de Julio de dos mil nueve, que motivaron la inscripción 2ª de la finca número 12420, al folio 135 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

5) **SUJETA** a la **CONDICION RESOLUTORIA** a favor de "UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA S.A.." que copiada literalmente dice así: "La parte compradora adquiere el compromiso de presentar la solicitud de licencia municipal de construcción acompañada de los proyectos de edificación completos y suficientes dentro de los seis meses siguientes a la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa que se registra, y a ejecutar el cincuenta por ciento de la superficie edificable total permitida por el Plan Parcial para la parcela adquirida en el plazo máximo de DOS AÑOS contados a partir de la fecha de escrituración. Los referidos plazos se adaptarán a los establecidos por la oficina estratégica. El incumplimiento de esta cláusula facultará a la parte vendedora a la **resolución del contrato**, en cuyo caso procederá a la recuperación de la parcela objeto del mismo.". Constituida en escritura autorizada por el



Notario de Azkoitia, Don Gonzalo Moro Tello, el treinta de junio de dos mil nueve, subsanada en diligencia extendida por el mismo Notario señor Moro Tello el día siete de Julio de dos mil nueve, que motivaron la inscripción 2ª de la finca número 12420, al folio 135 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

6) CUATRO HIPOTECAS con IGUALDAD DE RANGO entre las mismas, UNA a favor de CADA UNA de las siguientes entidades, a saber: A) A favor de **CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GUIPUZCOA Y SAN SEBASTIAN**, en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de las siguientes cantidades máximas: a) OCHOCIENTOS MIL EUROS del capital prestado. b) TREINTA Y DOS MIL EUROS por intereses remuneratorios. c) DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL EUROS por intereses moratorios. d) SESENTA Y CUATRO MIL EUROS para costas y gastos, por un plazo de duración de **QUINCE AÑOS**, y tasándose la misma para el caso de subasta en **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS**; B) A favor del "BANCO SANTANDER, S.A.", en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de la restitución de: 1.- **CUATROCIENTOS MIL EUROS**, importe del principal del préstamo. 2.- Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras "TERCERA.- Intereses ordinarios" y "TERCERA BIS. Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 10,50% anual, que asciende a CUARENTA Y DOS MIL EUROS. 3.- Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera "SEXTA.- Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del 10% anual, que asciende a CIENTO VEINTE MIL EUROS. 4.- SESENTA MIL EUROS que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula "OCTAVA. Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor, por un plazo de duración que finalizará el día **TREINTA DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO**, y tasándose la misma para el caso de subasta en **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS**; C) A favor del "BANCO GUIPUZCOANO, S.A.", en garantía de préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de los siguientes conceptos: Del capital del préstamo por **CUATROCIENTOS MIL EUROS**. De los intereses remuneratorios durante 2 años sobre dicho capital, al tipo máximo del 15% anual que se establece en perjuicio de terceros, es decir, CIENTO VEINTE MIL EUROS. De los intereses moratorios sobre el mismo capital al 17,250% anual y por el mismo periodo anterior. Dichos intereses moratorios comprenden a los intereses remuneratorios anteriormente indicados, por lo cual, la responsabilidad máxima por cualquier clase de interés no podrá exceder de un 17,250% anual sobre el capital del crédito durante dos años, es decir, CIENTO TREINTA Y OCHO MIL EUROS. De hasta un máximo de VEINTE MIL EUROS en concepto de comisiones y gastos de la operación de los mencionados en los apartados a), b), c), d) y h) de la clausula Octava. Y de otros CUARENTA MIL EUROS más para costas y gastos judiciales o de conservación de la garantía, si los hubiera, apartados e), f) y g) de la clausula Octava, por un plazo de **QUINCE AÑOS** a contar del treinta de julio de dos mil diez, por lo que vencerá definitivamente el día **TREINTA DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO**, y tasándose la misma para el caso de subasta en **TRES MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS CON NOVENTA Y TRES CENTIMOS**; D) A favor del "BANCO ESPAÑOL DE CREDITO, S.A." (BANESTO), en garantía de la devolución del capital del préstamo de **CUATROCIENTOS MIL EUROS**; de sus intereses ordinarios de nueve meses al tipo nominal pactado, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del 12%



C.S.V. : 2200018912859FDC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 6 of 9



anual, hasta un máximo de TREINTA Y SEIS MIL EUROS; de los intereses moratorios de dos años al tipo nominal resultante de lo establecido en la cláusula financiera 6ª, señalándose a efectos hipotecarios un tipo nominal máximo del 12% anual, hasta un máximo de NOVENTA Y SEIS MIL EUROS; de las costas y gastos de ejecución judicial, en su caso, hasta un máximo del 15% del capital, esto es SESENTA MIL EUROS, incluyéndose entre dichos gastos los honorarios y derechos de abogado y procurador que se causen con motivo de tales ejecuciones; y de los gastos extrajudiciales, en su caso, tales como primas de seguros del bien hipotecado, pago para gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal, anticipos para pago de deudas y tributos que constituyan cargas o afecciones preferentes a la hipoteca, así como cualesquiera otros que estén en íntima conexión con la conservación y efectividad de la garantía, hasta un máximo del 2% del capital, esto es OCHO MIL EUROS. Por tanto, la finca hipotecada queda respondiendo hipotecariamente y a efectos de terceros por la suma de todos los conceptos expresados anteriormente, que asciende a SEISCIENTOS MIL EUROS, por un plazo de duración que finalizará el día **UNO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO**, y tasándose la misma para el caso de subasta en **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS**. Fueron constituidas en escritura otorgada en Azkoitia el treinta de julio de dos mil diez ante el Notario Don José María Gómez-Riesco Tabernero de Paz, que motivó la inscripción 3ª de la finca número 12420, al folio 136 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA. Se han hecho constar en el asiento las cláusulas financieras y las de vencimiento anticipado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria.

7) **TRES HIPOTECAS con IGUALDAD DE RANGO entre las mismas, UNA a favor de CADA UNA de las siguientes entidades, a saber: A).- A favor de "KUTXABANK, S.A.", con CIF A-95653077, en garantía de la devolución del Préstamo dispuesto hasta un importe de UN MILLON DE EUROS, del pago de sus intereses ordinarios hasta un límite de CIEN MIL EUROS, de la cantidad de CUATROCIENTOS MIL EUROS para responder de los intereses indemnizatorios o de demora que eventualmente pudieran devengarse, según se determina en el párrafo primero de la cláusula sexta, de la cantidad de CINCUENTA MIL EUROS que se fijan para costas y gastos, y de la cantidad de DIEZ MIL EUROS que se fijan para Créditos Conexos por los gastos a los que se refiere la cláusula "Sexta Bis. RESOLUCION ANTICIPADA", apartado f) de la presente hipoteca, por un plazo de **DIEZ AÑOS**, a contar desde el veintisiete de noviembre de dos mil catorce, y tasándose la misma para el caso de subasta en CINCO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL VEINTICINCO EUROS; B).- A favor del "BANCO SANTANDER, S.A.", con CIF número A39000013, en garantía de un préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de la restitución de: 1. UN MILLON DE EUROS, importe del principal del préstamo. 2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a las Cláusulas Financieras "TERCERA. Intereses ordinarios" y "TERCERA BIS. Tipo de interés variable", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, éstos solo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del OCHO CON CINCUENTA Y SIETE POR CIENTO, que asciende a OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS EUROS. 3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo convenido en la Cláusula Financiera "SEXTA. Intereses de demora", si bien, a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, éstos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del DIEZ POR CIENTO anual, que asciende a TRESCIENTOS MIL EUROS. 4. CIEN MIL EUROS que se fijan para costas y CINCUENTA MIL EUROS que se fijan para costas, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la Cláusula OCTAVA, "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada**



C.S.V. : 2200019912859FDC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 7 of 9

que pudiera ser preferente al crédito del acreedor, por un plazo de **DIEZ AÑOS a contar desde el veintisiete de noviembre de dos mil catorce**, por lo que el **vencimiento** del mismo tendrá lugar el día **VEINTISIETE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO**, y tasándose la misma para el caso de subasta en **SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS EUROS; C)**.- A favor del "BANCO DE SABADELL, S.A.", con CIF A-08000143, en garantía de un préstamo hipotecario, RESPONDIENDO esta finca de hasta un máximo de **UN MILLON DE EUROS** de capital, del pago de los importes que "BANCO DE SABADELL, S.A." acredite por el concepto de intereses ordinarios de un año y medio al tipo máximo del **DOCE POR CIENTO** anual, es decir, hasta un importe máximo de **CIENTO OCHENTA MIL EUROS**, y de dos años en concepto de intereses de demora al **VEINTISIETE POR CIENTO**, es decir, hasta un importe máximo de **QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS**, más **CIEN MIL EUROS** que se fijan para costas y gastos en caso de litigio, por un plazo hasta el día **TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO**, y tasándose la misma para el caso de subasta en **SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS**. Fueron constituidas en escritura otorgada en Azkoitia el veintisiete de noviembre de dos mil catorce ante el Notario de Azpeitia Don Francisco Javier Lázaro Eusa como sustituto de la Notaría de Azkoitia por vacante, la cual fué subsanada mediante una diligencia extendida en Azkoitia el veintiuno de enero de dos mil quince por el propio Notario de Azpeitia Señor Lázaro Eusa como sustituto de la Notaría de Azkoitia por vacante, que motivó la inscripción 5ª de la finca número 12420, al folio 109 del tomo 2066 del Archivo, libro 241 de AZKOITIA.

Se han hecho constar en el asiento las cláusulas financieras y las de vencimiento anticipado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley Hipotecaria.

CUARTO:

Que al margen de la relacionada inscripción 2ª, aparece una nota que copiada literalmente dice así:

"Por Resolución de 4 de octubre de 2.010, de la Viceconsejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por la que se declara la calidad del suelo de la finca que se trata y otras tres fincas más, en expediente número: Ref.: SC-121/06-EG, que han soportado actividades de vertido de residuos de diversa naturaleza, ubicadas en el entorno de la futura ampliación del polígono industrial de Oñartxo en el término municipal de Azkoitia (Gipuzkoa), como suelo no alterado para el uso industrial, de conformidad con los resultados de la investigación de la calidad de suelo realizada en dicho emplazamiento atendiendo al uso en él previsto, la declaración emitida el emplazamiento referenciado es compatible con el uso industrial previsto; la citada Resolución se notificó de forma fehaciente a todas las personas interesadas en el procedimiento, resultando firme en vía administrativa. Así resulta de una instancia suscrita en Vitoria-Gazteiz por Don Juan Ignacio Escala Urdapilleta, Director de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco, el día 15 de diciembre de 2.010, que en unión de dos ejemplares de la indicada Resolución de fecha 4 de octubre de 2.010, uno de los cuales queda archivado en su legajo correspondiente, se ha presentado a las 11 horas y 02 minutos del día de hoy, asiento 911, del tomo 139 Diario. Azpeitia, 3 de Enero de 2.011.=""

QUINTO:

No existe ningún otro documento presentado en el libro diario, pendiente



C.S.V. : 2200019912859FDC

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 8 of 9



de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ Registradora de AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 2200019912859FDC

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30,5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 2200019912859FDC

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 9 of 9

3

PRIMERO:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

RUSTICA: Parcela de terreno de diez mil metros cuadrados que se encuentra ubicada en la parte alta del camino de acceso al barrio de Urrategi, procedente de los terrenos contiguos de la casería llamada Irizar-Azpicoa, radicante en Azkoitia, que linda por Oriente y Mediodía con el resto de finca matriz, por Poniente con caminos y por Norte con los de Irizar, hoy Irizar-andi.

Finca número: 12172 de AZKOITIA CODIGO REGISTRAL UNICO:
20001000149120

SEGUNDO:

"UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.", con CIF número A20118238, es dueña de la finca de que se certifica, por FUSION POR ABSORCIÓN y CAMBIO DE DENOMINACION, mediante escritura autorizada por el Notario de Zumarraga Don Antonio Pedro Mula Soto el cuatro de julio de dos mil doce complementada en escritura otorgada ante el Notario de Zumarraga Don Antonio Pedro Mula Soto el veintiséis de julio de dos mil doce, que motivaron la inscripción 2ª de la finca número 12172, al folio 133 del tomo 1932 del Archivo, libro 223 de AZKOITIA.

TERCERO:

Que la finca que se certifica se encuentra según el Registro, **LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES.**

CUARTO:

No existe ningún otro documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ Registradora de AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 220001994CF952CB

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



C.S.V. : 220001994CF952CB

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 2 of 3



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 220001994CF952CB

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 3 of 3

PRIMERO:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: **PARCELA NUEVE.- PARCELA SOCIAL.-** Parcela de Servicios de Interés Público y Social, que también podrá albergar oficinas y equipamiento comunitario del polígono. Señalada como parcela de Equipamiento Social (E.S.) de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo", de las Normas Subsidiarias de Azkoitia. Presenta una forma irregular y tiene una superficie de mil quinientos dieciséis metros cuadrados, y una superficie máxima edificable de cien metros cuadrados, con la misma ocupación máxima de parcela. Linderos: Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno); Sur, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) que la separa de la parcela resultante número cuatro; Este, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno); y Oeste, con parcela resultante número diez destinada a Equipamiento Deportivo (E.D.) y con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) que la separa del Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico).

Finca número: 12424 de AZKOITIA CODIGO REGISTRAL UNICO:
20001000151642

SEGUNDO:

AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA, con CIF número P2001800H, es dueño de la finca de que se certifica, con el carácter demanial y pasará a formar parte del Patrimonio municipal del suelo por ADJUDICACION en la Reparcelación en virtud de certificación comprensiva del Proyecto de Reparcelación del sector veintiséis - Oñartxo- de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, formulado por único propietario del sector, "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", de la aprobación definitiva del indicado proyecto de reparcelación por Decreto de Alcaldía de fecha dos de abril de dos mil ocho, y de la firmeza del expresado acuerdo en vía administrativa expedida por por Doña Begoña Garmendia Vazquez, Secretaria del Ilustre Ayuntamiento de Azkoitia, con el Visto Bueno del Alcalde en Azkoitia el trece de agosto de dos mil ocho, que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 12424, al folio 151 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

TERCERO:

Que la finca que se certifica tiene, según el Registro, las siguientes **CARGAS:**

1) **NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES:** 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Azkoitia, definitivamente aprobado y por las restantes disposiciones que le fueren de aplicación. 2.- Esta finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua,



C.S.V. : 2200019958FEE371

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 2 of 3



canalización de gas, etc., entre otras. Se verá afectada igualmente por las servidumbres que pudiera imponer el Estudio de Detalle a redactar complementariamente. 3.- Del mismo modo esta parcela se verá afectada por una servidumbre de dominio público hidráulico. Recaerá sobre una superficie situada en el extremo Sur-Oeste de la parcela, consistente en una franja de dos con setenta y siete metros de ancho por diez metros de largo, contando, por tanto, con una superficie de veintiséis metros cuadrados, conforme al plano que se adjunta. La servidumbre consistirá en la obligación de soportar los usos autorizados en los artículos siete, setenta y cuatro, setenta y cinco y ocho del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Y linda: al Norte y Este, con resto de parcela no afectada por la servidumbre; Sur, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno) y Oeste, con Parcela resultante número diez, destinada a Equipamiento Deportivo, igualmente gravada por esta servidumbre; según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.424, al folio 151 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.

CUARTO:

No existe ningún otro documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ Registradora de AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 2200019958FEE371

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 2200019958FEE371

PRIMERO:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: **PARCELA DIEZ.- PARCELA DEPORTIVA.-** Parcela destinada para equipamiento deportivo. Señalada como parcela de Equipamiento Deportivo (E.D.) en la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis, "Oinartxo", de las Normas Subsidiarias de Azkoitia. Presenta una forma irregular y tiene una superficie de tres mil metros cuadrados. Linderos: Norte, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L.uno); Sur, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L.uno) que la separa del Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico); Este, con parcela resultante número nueve destinada a Equipamiento Social (E.S.); y Oeste, con límite de la Unidad de Ejecución que conforma el Sector veintiséis "Oinartxo" y terrenos que pertenecen al Sector veintisiete Egin Berri.

Finca número: 12425 de AZKOITIA CODIGO REGISTRAL UNICO:
20001000151659

SEGUNDO:

AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA, con CIF número P2001800H, es dueño de la finca de que se certifica, con el carácter demanial y pasará a formar parte del Patrimonio municipal del suelo por ADJUDICACION en la Reparcelación en virtud de certificación comprensiva del Proyecto de Reparcelación del sector veintiséis - Oñartxo- de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, formulado por único propietario del sector, "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", de la aprobación definitiva del indicado proyecto de reparcelación por Decreto de Alcaldía de fecha dos de abril de dos mil ocho, y de la firmeza del expresado acuerdo en vía administrativa expedida por por Doña Begoña Garmendia Vazquez, Secretaria del Ilustre Ayuntamiento de Azkoitia, con el Visto Bueno del Alcalde en Azkoitia el trece de agosto de dos mil ocho, que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 12425, al folio 155 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

TERCERO:

Que la finca que se certifica tiene, según el Registro, las siguientes **CARGAS:**

1) **NORMAS URBANISTICAS Y DERECHOS DE SERVIDUMBRES:** 1.- Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de esta parcela se ejercerán o soportarán dentro de los límites fijados por las determinaciones del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Azkoitia, definitivamente aprobado y por las restantes disposiciones que le fueren de aplicación. 2.- La finca se halla gravada con las servidumbres necesarias para el paso de todo tipo de infraestructuras de servicio del Sector, entre las que cabe reseñar, sin carácter exhaustivo, las de canalización y entubación de agua, canalización de gas, etc., entre otras. Se verá afectada igualmente por las servidumbres que pudiera imponer el Estudio de Detalle a redactar complementariamente. 3.- Esta parcela se encuentra gravada, en su lado Oeste, por una servidumbre de electroducto para el paso de líneas de energía eléctrica



C.S.V. : 22000199BFB2DBC2

|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág: 2 of 3



de trece con dos Kw, sin ocupación de suelo. En base a sus dimensiones de diecisiete con diez metros de largo por trece con setenta y cinco metros de ancho, tiene una superficie de ciento treinta y nueve metros cuadrados. 4.- Del mismo modo esta parcela se verá afectada por una servidumbre de dominio público hidráulico. Re caerá sobre una superficie que discurre por todo el extremo Sur de la parcela, consistente en una franja de cuatro metros de ancho por noventa y siete con sesenta metros de largo, contando, por tanto, con una superficie de trescientos noventa y nueve metros cuadrados, conforme al plano que se adjunta. La servidumbre consistirá en la obligación de soportar los usos autorizados en los artículos siete, setenta y cuatro, setenta y cinco y ochenta del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Y linda.: al Norte, con resto de parcela no afectada por la servidumbre; Sur, con Sistema de Cauces Públicos (Dominio Público Hidráulico); Este, con Parcela resultante número nueve, destinada a Equipamiento Social, igualmente gravada por esta servidumbre; y Oeste, con Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde (E.L. uno); según resulta de la inscripción 1ª de la finca número 12.425, al folio 155 del tomo 1.968 del Archivo, libro 229 de Azkoitia.

CUARTO:

No existe ningún otro documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ Registradora de AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199BFB2DBC2

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 22000199BFB2DBC2



PRIMERO:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: **PARCELA ONCE.- PARCELA E.L. UNO**, de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia. Tiene una superficie de veintidós mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados. Constituye un Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona verde. Linderos: Esta parcela, Sistema Local de Espacios Libres de dominio y uso público, Jardines y Zona Verde, se extiende por los linderos Norte, Este y Sur del Sector, rodeando todas las parcelas industriales de uso privado e incluso las parcelas sociales y la deportiva de dominio y uso público, comprendiendo toda la superficie del área funcional uno no ocupada por las parcelas indicadas y por la superficie destinada a Sistema Local Viario (S.L. Viario).

Finca número: 12426 de AZKOITIA CODIGO REGISTRAL UNICO:
20001000151666

SEGUNDO:

AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA, con CIF número P2001800H, es dueño de la finca de que se certifica, con el carácter demanial y pasará a formar parte del Patrimonio municipal del suelo por ADJUDICACION en la Reparcelación en virtud de certificación comprensiva del Proyecto de Reparcelación del sector veintiséis - Oñartxo- de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, formulado por único propietario del sector, "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", de la aprobación definitiva del indicado proyecto de reparcelación por Decreto de Alcaldía de fecha dos de abril de dos mil ocho, y de la firmeza del expresado acuerdo en vía administrativa expedida por por Doña Begoña Garmendia Vazquez, Secretaria del Ilustre Ayuntamiento de Azkoitia, con el Visto Bueno del Alcalde en Azkoitia el trece de agosto de dos mil ocho, que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 12426, al folio 159 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

TERCERO:

Que la finca que se certifica se encuentra según el Registro, **LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES**.

CUARTO:

No existe ningún otro documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.



C.S.V. : 22000199CE1230DB

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 2 of 3



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ Registradora de AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199CE1230DB

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 22000199CE1230DB

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 3 of 3



PRIMERO:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

URBANA: PARCELA TRECE, de la relación de parcelas resultantes del Plan Parcial del Sector veintiséis "Oinartxo" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia. Tiene una superficie de veintisiete mil trescientos treinta metros cuadrados. Constituye la red viaria y peatonal (viales, aceras y aparcamientos) de dominio y uso público. Linderos: Se extiende como instrumento de comunicación interna por toda la extensión del Sector, sirviendo de linde a todas las parcelas tanto de dominio público como privado, del Sector veintiséis "Oinartxo".

Finca número: 12428 de AZKOITIA CODIGO REGISTRAL UNICO:
20001000151680

SEGUNDO:

AYUNTAMIENTO DE AZKOITIA, con CIF número P2001800H, es dueño de la finca de que se certifica, con el carácter demanial y pasará a formar parte del Patrimonio municipal del suelo por ADJUDICACION en la Reparcelación en virtud de certificación comprensiva del Proyecto de Reparcelación del sector veintiséis - Oñartxo- de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia, formulado por único propietario del sector, "Urola Erdiko Industrialdea, S.A.", de la aprobación definitiva del indicado proyecto de reparcelación por Decreto de Alcaldía de fecha dos de abril de dos mil ocho, y de la firmeza del expresado acuerdo en vía administrativa expedida por Doña Begoña Garmendia Vazquez, Secretaria del Ilustre Ayuntamiento de Azkoitia, con el Visto Bueno del Alcalde en Azkoitia el trece de agosto de dos mil ocho, que motivaron la inscripción 1ª de la finca número 12428, al folio 161 del tomo 1968 del Archivo, libro 229 de AZKOITIA.

TERCERO:

Que la finca que se certifica se encuentra según el Registro, **LIBRE DE CARGAS Y GRAVAMENES.**

CUARTO:

No existe ningún otro documento presentado en el libro diario, pendiente de inscripción o anotación, relativo a la finca de referencia.

Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día de hoy antes de la apertura del Diario.



C.S.V. : 22000199D79070CD

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 2 of 3



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por MARIA BEGOÑA RUIZ ALUTIZ Registradora de AZPEITIA.



(*) C.S.V. : 22000199D79070CD

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 22000199D79070CD

| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág: 3 of 3



bankinter

Fecha 30-03-17 Oficina 9006 - PASIVO Y CARTERA

Moneda EUR Numero de Transferencia 001289121

Orden de pago en divisa

Ordenante XUBI LARGE SL

Beneficiario UROLAKO INDUSTRIALDEA SA

Concepto

IMPORTE: 46.000,00 EUR

Banco beneficiario KUTIXABANK S.A. BILBAO

TIPO DE GASTOS: COMPARTIDOS DESCRIPCION: ORDEN DE PAGO TARGET Nº 1289121

Observaciones RECOMPRAS DE TERRENOS DUEÑA DE LA/PARCELA

Liquidación comisiones y gastos del ordenante

COMISION 100,00 EUR
GASTOS CORREO/TARGET/FAX: 0,45 EUR

Liquidación comisiones y gastos del beneficiario

Adeudamos en su cuenta el importe que se detalla a continuación:

Fecha emisión 30-03-17 Fecha valor 30-03-17 Importe adeudado en EUR 46.100,45

CCC Empresa Simulcasti TG No Cuenta No IRAN

BIC EKXKESMM

Tributares XUBI LARGE SL

Para cualquier información, llámenos a Banca Telefónica, 902 13 23 13
E39902 R. M. MADRID, T.1.657, F.220, Hs. 943, N.I.F., A-28-157360
E87 01.20170330 13 1406598

VT4535913



bankinter

Fecha 30-03-17
Ordenante XIBELARGE SL

Moneda EUR
Número de transferencia 201703300053747

Además por transferencia

Ordenante XIBELARGE SL

Beneficiario UBOLARO INDUSTRIALDEA SA

Observaciones
COMPRA DE LOS TERRENOS FUERA DE LA P
ANEXA

Banco beneficiario
KUTxabank S.A.
GRAN VÍA, 30 2. PLANTA
BILBAO

Por cuenta de

Normal: 400,00
Comisión: 3,00
Correo: 0,45
Sms-mail: 0,00
Total gastos 3,45

Gastos Compartidos

Fecha emisión 30-03-17
Importe adeudado 403,45

Además en su cuenta el importe que se detalla.

CCC Entidad Sucursal DC Nº Cuenta Nº IBAN BIC

Titulares
XIBELARGE SL

Para cualquier información, llamemos a Banca Telefónica, 902 13 23 13
E00704 P. M. MADRID, T.1657, F.20, H.9.45h, N.I.F. A-28-157350
A01 20170330 13 2349764



Transferencia

Fecha 09/02/2023

Hora 10:13:30

Nombre del ordenante **XUBI LARGE S L**
Concepto para el ordenante **COMPRA DE LOS TERRENOS FUERA DE LA PARCELA**

Cuenta origen 2085 5212 11 1063660764

Para quién

Cuenta destino
Nombre del beneficiario **UROLAKO INDUSTRIALDEA, S.A.**
DNI/NIF
Población
Código postal
Concepto para el beneficiario **COMPRA DE LOS TERRENOS FUERA DE LA PARCELA**
Nómina No

Cuándo

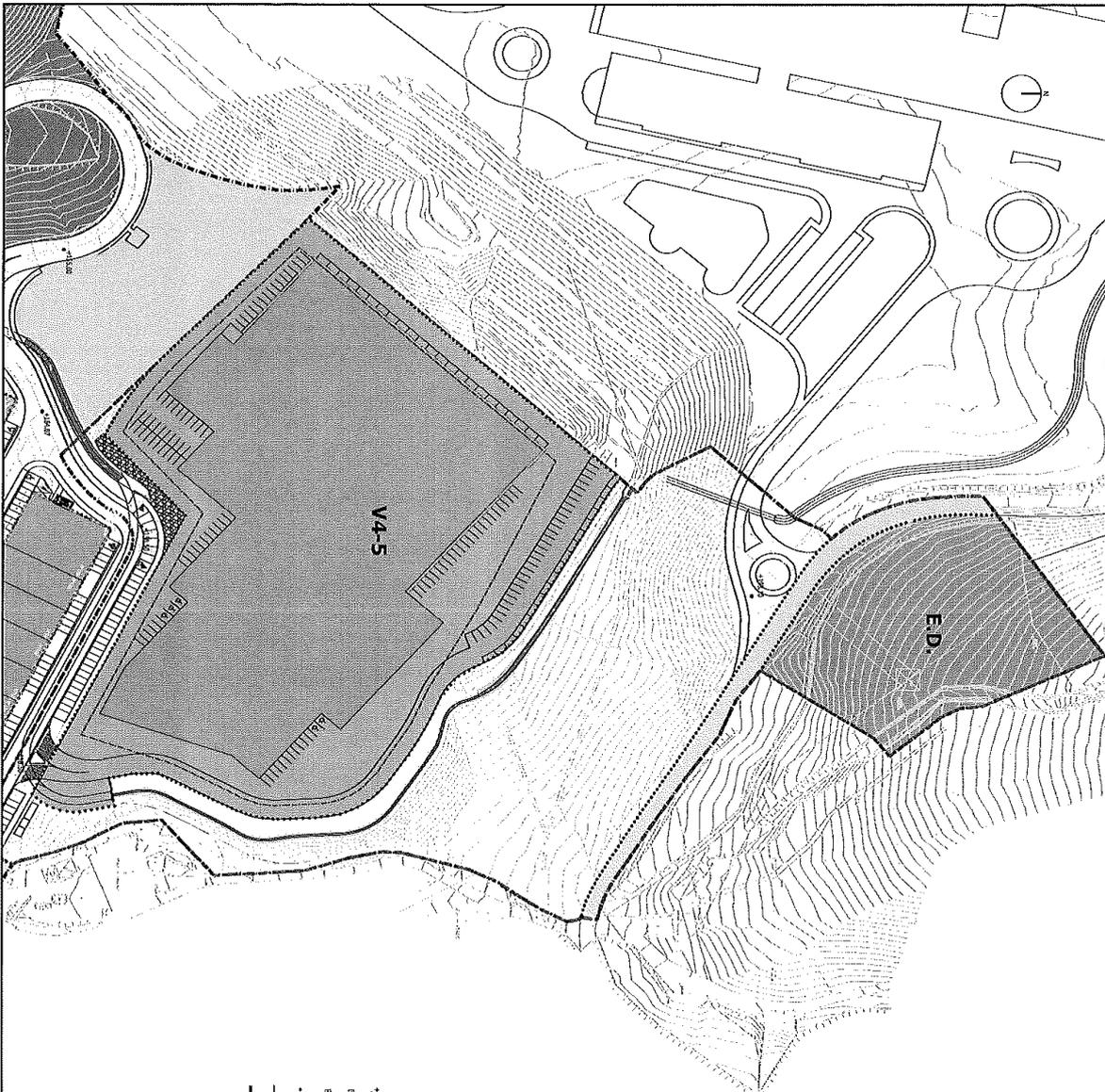
Tipo de transferencia **Inmediata**
Fecha abono **Inmediato**
Comisiones y gastos **0,00 €**

La transferencia no será firme hasta el efectivo ingreso de los fondos en la cuenta beneficiaria.

Importe **9.507,02 €**

VT4535995

Kutxabank, S.A., Gran Vía, 30-32, Bilbao, C.I.F. A95653077 - www.kutxabank.com - inscrita en el Mercantil de Vizcaya, Tomo 5226, Libro 0, Hoja BI-58729, Folio I, Inscripción 1ª.



zona de uso proyectado	Cuadra nº1	Extensión %
RESERVA DE EQUIPAMIENTOS	23.078	45,43%
Suelo residencial	12.141	23,29%
Suelo deportivo	1.048	12,28%
USO Y EQUIPAMIENTO RELACIONADO	3.273	6,43%
Verdadero	1.373	2,62%
Uso de (0-11%)	1.773	3,39%
Uso de (12-15%)	2.977	5,68%
Uso de (16-18%)	707	1,36%
(*) Incluye además 427 m ² de regala cedida. Total regala 1.344 m ²		
RESERVA DE EQUIPAMIENTOS PROYECTADA		
Indicador V4-5	34.213	50,00%
Uso de (0-11%)	24.213	20,00%
TOTAL SUPERFICIE U.L.A. CONVIERTE	48.426	100%

- 100 RESERVANTE
- E.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL
- E.D. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- LIMITE PARCELA PROYECTADA
- ALBUQUERQUE VIGILADA DE LA ESPERANZA
- ALBUQUERQUE

U.L.A. CONVIERTE
REDONDELEJO
ESPAÑEZ-LATZE PROYECTADA
PROYECTO DE REPARACIÓN
DEPORTIVA
 JUNTA MUNICIPAL
 DEPORTIVA
 JUNIO 2022 (SIN)

ALCANTARILLA (GERMINADA)
 XABIERRE S.L.

OBRERA
 OBRERA

3

