

ANEXO II

Modelo tipo de convenio de modificación de uso terciario a residencial.

Convenio n.º de modificación de uso terciario a residencial.

En Andoain, a de de 20...

REUNIDOS

De una parte, D....., quien interviene en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Andoain, y en representación del mismo, para lo que se halla debidamente facultado, en virtud de acuerdo adoptado con fecha

Y, de la otra, D./Dña., con DNI n.º con domicilio en , quien actúa en su propio nombre.

ANTECEDENTES

Primero: D./Dña., es propietario de un local sito en el Area Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de metros cuadrados.

Segundo: Con fecha de de 200...., solicitó licencia de cambio de uso, de terciario a residencial, del local referido en el antecedente primero.

Tercero: El Sr. Alcalde-Presidente, mediante acuerdo de de de 20..., informó favorablemente la solicitud formulada por

Asimismo, fijó en euros, el importe de la tasa imputable a la operación del cambio de uso del citado local.

Cuarto: Con fecha de de 20....., D./Dña. presentó ante el Ayuntamiento un escrito en el que ponía de manifiesto su disponibilidad de suscribir el oportuno Convenio con el Ayuntamiento para posibilitar el cambio de uso de terciario a residencial del local referido en el antecedente primero en los términos expresados en el acuerdo de de de 20..... anteriormente aludido.

Ambas partes se reconocen, recíprocamente, capacidad y competencia para formalizar el presente Convenio y, a tal efecto, suscriben este documento de acuerdo con las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera: El Ayuntamiento autoriza el cambio de uso de terciario a residencial del local sito en el Area Calle/Avda./Plaza n.º con una superficie de metros cuadrados de conformidad con las estipulaciones que a continuación se señalan.

Segunda: La transformación del antedicho local en vivienda está sujeta al pago de la tasa derivada de las obligaciones atribuibles a tal actuación. Dicha tasa se fija en la cantidad de euros, y se desglosa en los siguientes conceptos:

-Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

-Indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales –espacios libres y parques urbanos-.

El importe expresado se abona en este mismo acto y el presente Convenio sirve como formal carta de pago.

Tercera: La presente autorización para la transformación de local de terciario a residencial se realiza a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de derechos de tercero, así como de las modificaciones del título de propiedad horizontal que en su caso pueda exigir la intervención.

Cuarta: Para que el cambio de uso se materialice el/la interesado/a deberá proceder a la ejecución de las obras correspondientes de adecuación de vivienda, previa la obtención de la preceptiva licencia municipal.

Quinta: Las obras precisas para la transformación del local de terciario a residencial deberán encontrarse finalizadas, la licencia de primera utilización obtenida y la vivienda habitada en el plazo de un -1- año contado a partir de la firma del presente Convenio, excepto en el caso en que se hubiera concedido una prórroga para el inicio de las obras. En caso de incumplimiento, se perderá el derecho adquirido para el cambio de uso y como penalización, únicamente se reintegrará el 50% del importe abonado en concepto de tasa.

Sexta: Una vez sea concedida la licencia de primera utilización de la nueva vivienda y efectuada la pertinente comprobación de que la misma se encuentra efectivamente habitada (antes del transcurso del periodo de un -1- año a contar de la firma de la presente) el Ayuntamiento expedirá la certificación definitiva del cambio de uso producido y de la nueva condición de vivienda del local.

Séptima: Se constituye un derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento de Andoain por lo que le corresponde un derecho de adquisición preferente en caso de que el titular de la nueva vivienda proceda a la transmisión onerosa de la misma con las siguientes condiciones:

— El derecho de tanteo y retracto se ejercerá de conformidad con lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora del régimen de la vivienda tasada municipal de Andoain. En aquellas cuestiones no reguladas específicamente en la citada ordenanza, se estará a lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de vivienda.

— El precio máximo de venta de la vivienda en primeras, segundas y posteriores transmisiones de la misma será el resultante de aplicar un índice de 1,15 al precio de venta máximo resultante de aplicar la normativa vigente reguladora de los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Social de Régimen General.

— La enajenación intervivos de la propiedad queda sujeta a autorización de la Administración municipal a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.

— Notificada al Ayuntamiento la voluntad de transmitir la propiedad, el Ayuntamiento en el plazo de dos -2- meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad con la limitación referida del precio máximo.

— El precio a abonar por el Ayuntamiento por la adquisición de la propiedad será el mismo que el inicialmente abonado para su adquisición, actualizado por aplicación de la variación del IPC.

— Las mejoras y trabajos de mantenimiento que en su caso hayan podido efectuarse en el inmueble incrementarán el precio de enajenación siempre que las mismas hubieren sido aprobadas a estos efectos por la Administración municipal fijando su valoración y depreciación.

— Si el Ayuntamiento en el citado plazo de tres -3- meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización arriba citada, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el propietario podrá proceder a la libre enajenación de la vivienda sin más limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, de las limitaciones fijadas en este Convenio.

Octava: Este Convenio Urbanístico estará incluido en la escritura de transmisión u obra nueva.

Y en prueba de conformidad, ambas partes suscriben este documento por duplicado en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

