



**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES  
Y LA EMPRESA PUBLICA, GESTION DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS EN  
CANTABRIA, SOCIEDAD LIMITADA, PARA LA CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO  
DOTACIONAL EN DICHO MUNICIPIO**

---

Santander, a 12 de julio de 2018

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE:** El Sr. Angel Díaz-Munio Roviralta, Alcalde – Presidente del Ayuntamiento de Castro Urdiales, con poderes suficientes para la celebración de este acto, facultado mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 29 de mayo de 2018.

**DE OTRA PARTE :** EL Sr. D. **José María Mazón Ramos**, Presidente del Consejo de Administración de Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S.L., con poderes suficientes para la celebración de este acto, en virtud del poder otorgado ante el Sr. Notario D. Iñigo Girón Sierra, con fecha 29 de julio de 2015 y numero de protocolo mil seiscientos diez . Facultado expresamente para este acto mediante Acuerdo del Consejo de Administración de 29 de marzo de 2018.

Ambas intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio, a cuyos efectos

**EXPONEN**



I. Que el Ayuntamiento de Castro Urdiales tiene interés en la construcción de un edificio dotacional en los solares de la C/ Ardigales nº 5, 7 y 9 para albergar un Centro Multiusos (Sala de Teatro, Cine, Sala de Conferencias, etc...), un Centro de interpretación de las ruinas romanas y otros locales para usos administrativos con objeto de atender adecuadamente el servicio público que está llamado a prestar, pero carece de la capacidad financiera precisa y de los medios adecuados y sin embargo dispone de suelo apropiado para destinarlo a la construcción del indicado edificio dotacional.

II. Que el Ayuntamiento de Castro Urdiales y Gestión de Viviendas e infraestructuras en Cantabria, S.L. (en adelante GESVICAN) tienen interés en colaborar en la promoción y construcción del edificio descrito anteriormente, siendo su intención materializar esta colaboración a través de presente Convenio, de acuerdo con el artículo 186 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y los artículos 146 y ss. de la Ley de Cantabria 3/2006, 18 de abril del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

III. Con la celebración del presente convenio, se pretende preservar el patrimonio arqueológico y garantizar a todos los ciudadanos el acceso y disfrute al mismo y utilizarlo como un recurso social y cultural a su servicio. Al mismo tiempo se pretende con ello ayudar a incentivar la economía local a través del turismo que ello genere.

IV. Que el Ayuntamiento de Castro Urdiales es propietario de los siguientes terrenos de carácter patrimonial en la C/ Ardigales nº 5, 7 y 9 de Castro Urdiales:

1. **Descripción: SOLAR URBANO EN LA C/ ARDIGALES 5**

*"Casa sita en la C/ Ardigales, señalada con el número cinco, de esta ciudad de Castro Urdiales, que linda por el frente con dicha calle, derecha con Emilio Saracho, izquierda con Jorge Terán y por la espalda con la C/ Santander, mide 873 pies cuadrados, equivalentes a ochenta y un metro cuadrado, y se compone de planta baja, dos pisos y desván. En la actualidad es un solar."*

*Referencia catastral: 2436509VP8023N0001QI.*



<b>Nºdel Bien en el Inventario: 179-T-1</b>	Urbana
Forma de adquisición: Compraventa	Naturaleza: <b>PATRIMONIAL</b>
Título : Escritura de compraventa otorgada ante el notario D. Jose Graiño Ferreiro nº 1031/1985 de fecha 07/11/1985	Datos Registrales: Finca 2594, tomo 54, libro 28, folio 28
Referencia catastral : 2436509VP8023N0001QI	Superficie según escritura: 873 pies cuadrados (81 m2)

2. **Descripción: SOLAR URBANO EN LA C/ ARDIGALES 7**

*"Lonja y patio sito en el número siete de la C/ Ardigales, que linda : al frente , con dicha calle,; izquierda entrando, con casa número cinco, derecha entrando con casa número 9 y planta baja de Manuel Gutiérrez Elorza. Fondo, edificio número 20 de la C/ General Mola. Tiene una medida aproximada de trescientos cincuenta metros cuadrados.*

*Referencia catastral:" 2436509VP8023N0001QI*

<b>Nºdel Bien en el inventario: 180-T-1</b>	Urbana
Forma de adquisición: Donación	Naturaleza: <b>PATRIMONIAL</b>
Título: Escritura de donación otorgada ante el notario D. Jose Graiño Ferreiro nº1030/1985 de fecha 07/11/1985	Datos Registrales: Finca 24146, tomo 298, libro 221, folio 189
Referencia catastral : 2436509VP8023N0001QI	Superficie según escritura: 350 metros cuadrados

3. **Descripción: SOLAR URBANO EN LA C/ ARDIGALES 9**

*"Casa, en la actualidad solar, sita en la calle Ardigales, número nueve, de esta ciudad de Castro Urdiales. Mide treinta y siete metros cuadrados. Linda al Norte, Ayuntamiento de Castro Urdiales; Sur, comunidad de propietarios C/ Melitón Pérez del Camino, número cuatro; Este comunidad de propietarios C/ La Plazuela número dieciocho, y Oeste, dicha calle."*

Referencia catastral: 2436508VP8023N0001GI

<b>Nºdel Bien en el Inventario: 181-T-1</b>	Urbana
Forma de adquisición: Compraventa	Naturaleza: <b>PATRIMONIAL</b>
Título : Escritura de compraventa otorgada ante el notario D. Jose Graiño Ferreiro nº 1031/1985 de fecha 07/11/1985	Datos Registrales: Finca 59419, tomo 1068, libro 929, folio 107
Referencia catastral : 2436508VP8023N0001GI	Superficie según escritura: 37 metros cuadrados



V. Que el artículo 236 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece la posibilidad de que los Ayuntamientos, la Comunidad Autónoma y sus respectivas entidades instrumentales, incluidas las sociedades de capital público, puedan permutar o transmitirse directamente, incluso a título gratuito, terrenos de los respectivos patrimonios del suelo con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamientos comunitarios y otras instalaciones o edificaciones de uso público e interés social.

VI. Que la empresa pública GESVICAN es una empresa pública dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, constituida por Decreto 5/1993, de 4 de febrero (B.O.C. nº 8, de febrero de 1993) que tiene la forma jurídica de Sociedad de Responsabilidad Limitada, cuyo capital está íntegramente suscrito por el Gobierno de Cantabria.

La sociedad tiene por objeto, entre otros, la adquisición, construcción y tenencia de toda clase de bienes inmuebles, tanto de carácter urbano o rústico, con destino a la cesión o a la enajenación por cualquiera de las formas admitidas en derecho y en este momento está en condiciones de asumir la construcción de edificio dotacional en ese municipio.

Y estando, por tanto, ambas partes de acuerdo en sus respectivos intereses, proceden a formalizar el presente Convenio conforme a las siguientes

## CLAUSULAS

**Primera.-** El presente Convenio tiene por objeto establecer, al amparo del artículo 186 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los compromisos y las pautas de colaboración entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y la Empresa Pública GESVICAN, para la cesión del derecho de superficie con el compromiso de destinarlos a la construcción de un edificio



dotacional y a su posterior arrendamiento al Ayuntamiento de Castro Urdiales por un período de veinte (20) años.

**Segunda.-** En cumplimiento de lo establecido en la cláusula anterior el Ayuntamiento de Castro Urdiales asume las siguientes obligaciones:

a) Tramitar y aprobar el expediente con destino a la cesión gratuita, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, y entrega a GESVICAN del derecho de superficie de los terrenos de titularidad municipal descritos en el exponendo IV. Dichos terrenos se deberán agrupar en una sola finca de titularidad municipal en el momento de la cesión a GESVICAN.

A tal efecto, a partir de la firma del presente Convenio, el Ayuntamiento instruirá expediente, al amparo del artículo 110 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, con destino a materializar la cesión ahora acordada, comprometiéndose a su tramitación preferente y urgente y a su aprobación por el Pleno de la Corporación salvo la existencia de impedimentos legales que así lo determinen.

El derecho de superficie se constituirá hasta el día 31 de diciembre del año 2040. Transcurrido dicho plazo o antes del mismo, por mutuo acuerdo de las partes, el derecho de superficie quedara extinguido.

A su extinción, la propiedad sobre lo construido revertirá al Ayuntamiento de Castro Urdiales, siempre que previamente el Ayuntamiento haya procedido a la liquidación y abono a GESVICAN de las cantidades pendientes en su caso, en las condiciones y términos establecidas en el presente Convenio o en cualesquiera negocios jurídicos que se realicen en desarrollo del mismo.

b) Elevar a escritura pública la constitución del derecho de superficie y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio del coste de dichos actos que correrán de cuenta de cesionario.

c) Tramitar de forma diligente el expediente citado en la letra anterior, así como las autorizaciones, licencias y permisos necesarios y a facilitar cuantos trámites sean precisos para la rápida y correcta ejecución de las actuaciones derivadas de este convenio.



d) Bonificar o eximir, en su caso, a GESVICAN del pago del importe, tanto del Impuesto municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, como de la Tasa municipal de Actuaciones Urbanísticas, en los porcentajes establecidos en las correspondientes ordenanzas fiscales municipales, en el momento de la firma del presente Convenio o en su caso, en el momento de la concesión de la licencia municipal, si dichos porcentajes fuesen superiores.

e) Arrendar, por un plazo de 20 años, contados desde la finalización de las obras del edificio dotacional descrito en el presente clausulado, previa verificación, en su caso, de que las obras se ajustan a las prescripciones del proyecto o proyectos de ejecución y que se encuentran en perfecto estado para su utilización.

Dicho arrendamiento se formalizará en el plazo máximo de 3 meses contados desde que el técnico director de las obras emita el correspondiente certificado de final de obra.

Dentro del objeto del contrato de arrendamiento se podrán contemplar los servicios complementarios de mantenimiento y conservación, seguros, limpieza y los demás gastos de funcionamiento inherentes al edificio que se estipulen.

f) Abonar a GESVICAN, a lo largo de los 20 años de duración del arrendamiento, un alquiler anual revisable. El importe del alquiler anual revisable se fija, inicialmente, en la cantidad de 160.980,48 euros, más 33.805,90 euros correspondientes al IVA, al tipo vigente a la firma del presente convenio.

La cantidad total se fija, inicialmente, en 3.219.609,56 euros, más 676.118,01 euros correspondientes al IVA, al tipo vigente a la firma del presente convenio y se corresponde con todos los gastos de la promoción, construcción y puesta en servicio del edificio dotacional. No obstante se fijará definitivamente a la vista del coste final de la puesta en servicio del edificio, así como del alcance de los servicios complementarios a que hace referencia el apartado anterior.

Se entenderá por gastos de la promoción, construcción y puesta en servicio, todos aquellos necesarios, excluido el amueblamiento, para la redacción del proyecto, la construcción y gastos asociados a los mismos, incluidos los financieros, seguros, impuestos, tasas, aranceles y arbitrios que se devenguen como consecuencia de ello.



El abono se realizará anualmente, a lo largo de los 20 años de duración del arrendamiento, cada día 15 de diciembre o día inmediatamente hábil posterior, si éste fuera festivo, mediante transferencia bancaria.

**Tercera.-** En cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula primera GESVICAN asume las siguientes obligaciones:

a) Solicitar en el plazo máximo de un mes, desde la firma del presente convenio, autorización previa de la Consejería de Economía y Hacienda, para la tramitación del expediente de contratación del servicio de asistencia técnica para la redacción, de cuantos proyectos y documentos técnicos sean precisos para obtener los permisos y licencias necesarias que permitan la ejecución de las obras, así como autorización para la formalización de la financiación necesaria.

b) Iniciar, en el plazo máximo de un mes desde que se haya obtenido la autorización previa a que se refiere la letra anterior, la licitación para la contratación del servicio de asistencia técnica para la redacción de cuantos proyectos y documentos técnicos sean precisos, para obtener los permisos y licencias necesarias que permitan licitar, lo antes posible, las obras.

En todo caso la licitación para la redacción del proyecto arquitectónico se realizará mediante procedimiento abierto con la participación de un comité de expertos que seleccionará la mejor oferta atendiendo a la calidad técnica y arquitectónica de las ofertas de manera preferente al precio, procurando dar satisfacción a los intereses municipales en cuanto a diseño y distribución, elementos comunes e instalaciones y urbanización, preservando en todo caso, el patrimonio arqueológico.

c) Solicitar en el plazo máximo de un mes desde la recepción de los proyectos y documentos técnicos que sean precisos, los permisos y licencias necesarias para la ejecución de las obras. Simultáneamente solicitará autorización previa de la Consejería de Economía y Hacienda, para la tramitación del expediente de contratación de las obras del edificio dotacional.



d) Iniciar la licitación, en el plazo máximo de un mes, desde que se haya obtenido autorización previa para la tramitación del expediente de contratación por la Consejería de Economía y Hacienda, de las obras del edificio dotacional, si bien la adjudicación de las mismas quedará en suspenso y condicionada en todo caso, a la obtención de todas y cada una de las autorizaciones, permisos y licencias a que se refiere la letra anterior y cualesquiera otros permisos y autorizaciones administrativas necesarias para la realización de las mismas, especialmente los inherentes al patrimonio arqueológico.

e) Iniciar la ejecución de las obras para la construcción del edificio dotacional y su urbanización, en el plazo máximo de un mes, desde su adjudicación.

Para llevar las mismas a buen término realizará cuantas actuaciones sean precisas para el correcto desarrollo de la actuación, lo que incluye la contratación con terceros, de acuerdo con la normativa administrativa aplicable para la ejecución de las obras que, al efecto, se requieran, la elaboración de los documentos contractuales previos, la realización de los trámites necesarios para su contratación y la firma de los contratos precisos.

El Ayuntamiento tendrá derecho a ejercer las funciones de verificación y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por GESVICAN con terceros. A estos efectos podrá inspeccionar, en presencia de personal técnico de GESVICAN el desarrollo de las obras, instalaciones, servicios, así como a solicitar y que le sea entregada una copia de la documentación relacionada con las actuaciones objeto del presente Convenio, en particular, los Libros de órdenes y los informes referentes a controles y ensayos efectuados durante el proceso constructivo.

Además GESVICAN deberá contar con la aprobación expresa del Ayuntamiento de Castro Urdiales para cualquier modificación sustancial del proyecto.

f) Mantener indemne al Ayuntamiento de Castro Urdiales de cualquier reclamación de terceros por las actuaciones que, en cumplimiento de este Convenio, realice GESVICAN.

g) Arrendar al Ayuntamiento de Castro Urdiales, durante el plazo de 20 años, contados desde la finalización de las obras del edificio dotacional que GESVICAN se compromete a edificar en los terrenos cuyo derecho de superficie se cede con la firma de este convenio. Dentro del objeto del contrato de arrendamiento se podrán contemplar





los servicios complementarios de mantenimiento y conservación, seguros, limpieza y los demás gastos de funcionamiento inherentes al edificio que se estipulen.

Dicho arrendamiento se formalizará en el plazo máximo de 3 meses contados desde que el técnico director de las obras emita el correspondiente certificado de final de obra.

**Cuarta.-** El Ayuntamiento de Castro Urdiales deberá aportar a la firma del convenio, los siguientes documentos presupuestarios que se adjuntarán al mismo como anexo inseparable:

- Informe sobre la valoración del cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, derivados de su aprobación.

- Autorización del compromiso de gasto de carácter plurianual, de conformidad con lo establecido en el artículo 174 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- Documentos contables o certificados de existencia de crédito de la totalidad de los gastos derivados del convenio de conformidad con lo establecido en el artículo 184 (Fases del procedimiento de gestión de los gastos) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

**Quinta.-** Dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente convenio el Ayuntamiento de Castro Urdiales remitirá electrónicamente al Tribunal de Cuentas a los efectos de lo previsto en el artículo 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Igualmente, en idéntico plazo comunicará al Tribunal de Cuentas las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazos, alteración de los importes de los compromisos económicos asumidos y la extinción del mismo.

Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades del Tribunal de Cuentas para reclamar cuantos datos, documentos y antecedentes estime pertinentes con relación a los contratos de cualquier naturaleza y cuantía.



**Sexta.-** El presente Convenio surtirá efectos desde el día de su firma y tendrá una vigencia de 4 años, pudiendo prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, por igual plazo, siempre que su prórroga se acuerde con anterioridad a la finalización de su plazo de duración.

No obstante lo anterior, el Convenio conservará sus efectos hasta el total cumplimiento por las partes de las obligaciones asumidas por virtud del mismo.

Una vez aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Castro Urdiales la cesión del derecho de superficie de los terrenos a GESVICAN se procederá a elevar a escritura pública la constitución del derecho de superficie y se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Séptima.-** Con la función de interpretar y aclarar cuantas dudas y cuestiones se susciten durante la vigencia del mismo, se constituirá una comisión de seguimiento del presente Convenio que estará integrada, además de por los abajo firmantes, o persona en quien deleguen, por un Concejales del Ayuntamiento de Castro Urdiales, designado por su Alcalde y de un Consejero del Consejo de Administración de GESVICAN, designado por su Consejo de Administración, a propuesta de su presidente. Actuará como secretario, con voz, pero sin voto, el de la Corporación municipal. Los acuerdos se adoptarán por unanimidad y el régimen de funcionamiento será el establecido en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público o normas que lo sustituyan.

Además, serán funciones específicas del comité de seguimiento las siguientes:

- Llevar a cabo el seguimiento de las actuaciones incluidas en el presente Convenio.
- Dar la conformidad a los proyectos de construcción correspondientes a las actuaciones incluidas en el Convenio.
- Analizar y aprobar, en su caso, cualquier incremento económico o variación de plazo de la operación, que implique un aumento de los importes recogidos en la cláusula segunda, siendo previamente aprobados por los Órganos de Gobierno de los intervinientes. El ayuntamiento de Castro Urdiales practicará las correspondientes retenciones al efecto, cuando las modificaciones supongan incremento económico.



- Aprobar cualquier reprogramación económica de la operación que no suponga incremento en los importes totales vigentes, siendo posteriormente aprobada por los Órganos de Gobierno de los intervinientes.
- Informar a las partes firmantes del contenido de los proyectos constructivos, que desarrollarán las actuaciones objeto del Convenio y sus correspondientes presupuestos.
- Velar por el cumplimiento de los plazos que se fijen para la ejecución del Convenio.

En caso de discrepancias de carácter técnico sobre la correcta ejecución de las obras o con el desarrollo, en su caso, de los servicios complementarios a lo largo de la vigencia del contrato de arrendamiento, podrá nombrar a un técnico perito independiente, para que según su leal saber y entender emita un dictamen vinculante para ambas partes que dirima dicha discrepancia. En tal caso, los honorarios devengados por tal peritación serán de cuenta de quien proponga la peritación en el seno del comité de seguimiento.

Adoptado el acuerdo de recurrir a la peritación independiente, ambas partes asumirán y harán suyo el resultado del dictamen.

**Octava.-** Las relaciones entre el Ayuntamiento de Castro Urdiales y GESVICAN estarán presididas y se regirán por los principios de buena fe y confianza legítima en el ejercicio de las mutuas obligaciones en él establecidas que deberán ponderar todos los intereses públicos implicados y, en el seno de este convenio, facilitar las actuaciones y las gestiones que sean necesarias para el desarrollo de todas sus actuaciones. La regla general será la de la avenencia y residualmente la impugnación.

**Novena.-** El presente Convenio se extinguirá por el transcurso del plazo de vigencia del mismo o por resolución.

Serán causas de resolución del presente Convenio el mutuo acuerdo de las partes, antes del transcurso del plazo y el incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud



del mismo. En este último caso, la resolución operará mediante comunicación por escrito en dicho sentido remitido por la parte cumplidora a la parte incumplidora.

En el caso de resolución del Convenio, cualquiera que fuera la causa que diera lugar a la misma, quedará extinguido el derecho de superficie y la edificación revertirá al Ayuntamiento de Castro Urdiales en el estado en que se encuentre, previo o simultaneo abono a GESVICAN, S.L. de las cantidades que estuvieran pendientes, según los términos del presente Convenio.

No obstante, y previa conformidad de GESVICAN, S.L., el Ayuntamiento de Castro Urdiales podrá abonar las cantidades pendientes en los plazos previstos o de forma anticipada, parcial o totalmente y, en el caso de llegar a este acuerdo, previa justificación de los gastos derivados de las obras, GESVICAN, S.L. se compromete a recalcular las cantidades pendientes en función de la forma y plazo en que el Ayuntamiento de Castro Urdiales proponga su liquidación que, en cualquiera de los supuestos, tendrán como limite los pactos establecidos en el presente Convenio.

En todo caso, si existiese una parte incumplidora, ésta deberá resarcir a la parte cumplidora por los daños y perjuicios en que ésta hubiera incurrido a consecuencia del incumplimiento de la primera, conforme Ley.

**Décima.-** Serán de cuenta de GESVICAN los gastos derivados de la formalización y elevación a escritura pública del derecho de superficie a favor de GESVICAN que se establece en el presente convenio; así como los gastos de su inscripción en el Registro de la Propiedad; y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados derivados, en su caso, tanto de la constitución del derecho de superficie como del contrato de arrendamiento.

Serán de cuenta del Ayuntamiento de Castro Urdiales los gastos derivados, en su caso, de la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de superficie a favor de GESVICAN; así como el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Asimismo, el impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana, si hubiera lugar a su liquidación, correrá de cuenta del Ayuntamiento de Castro Urdiales.



**Undécima.-** Sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima de este convenio, las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del presente Acuerdo serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional de lo Contencioso-Administrativo.

**Decimosegunda.-** Ambas partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la ciudad de Santander.

Y en prueba de conformidad y buena fe, firman el presente documento por cuádruplicado ejemplar, en el lugar y fechas señalados en el encabezamiento.

**EL ALCALDE PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE CASTRO URDIALES**



D. Ángel Díaz-Munio Roviralta

**EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN DE  
GESVICAN S.L.**

D. José María Mazón Ramos

