



z000098a334040fc9307e6245041637q

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sede.ayto-santander.es/validacionDoc>

Anexo VII:

CONVENIOS PROPIETARIOS EXTERIORES AL SECTOR

CONVENIO DE GESTION URBANISTICA

En Santander, a 1 de diciembre de 2021.

REUNIDOS

De una parte, Dña. GEMA IGUAL ORTIZ, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento Excmo. Ayuntamiento de Santander.

De otra parte, D. LUIS DEL RIO DIESTRO, mayor de edad, de profesión economista, vecino de Santander, y domicilio en Santander, c/Amos de Escalante, 2-1º Dcha. y provisto de N.I.F número 13.677.019-T.

INTERVIENEN

a) Dña. GEMA IGUAL ORTIZ en su condición de Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**.

b) D. LUIS DEL RIO DIESTRO, actúa en nombre y representación de la entidad mercantil denominada "**INMOBILIARIA PEÑARREAL, S.L.**", provista de CIF B-39-185485, compañía mercantil de nacionalidad española, domiciliada en Santander, calle Amós de Escalante nº 2, 1º, constituida por tiempo indefinido, y adaptada a la legislación vigente, según escritura otorgada ante el Notario de Santander D. Javier Asín Zurita el 11 de septiembre de 1997, bajo el nº 2.315 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al Tomo 447, Folio 99, Sección 8ª, Hoja S-1947.

Su legitimación para la formalización del presente convenio deriva de su condición de administrador único de la citada sociedad, cargo que asevera vigente y sin contradicción alguna, para el que fue designado, por tiempo indefinido y aceptó, por acuerdo social de 20 de junio de 1997, ejecutado y elevado a público en la citada escritura autorizada por el notario de Santander D. Javier Asín Zurita de fecha 11 de septiembre de 1997.

En la representación expuesta, reconociéndose mutua y legal capacidad para obligarse

EXPONEN

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 259 y 262 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria, suscriben un **CONVENIO DE PERMUTA**, conforme se expone en los siguientes




z000098a334040c9a07e6245041637q

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Que el anejo número 1 del Plan Parcial sobre condiciones de desarrollo del sector 1 PGOU Santander, establece en su apartado 7 que *"Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión propia prevista en el Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector"*.

Por otra parte, como el acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de abril de 2005 acordó aprobar definitivamente el plan parcial del sector 1 y además, aprobó definitivamente la declaración de prioridad en la obtención de los terrenos afectados por la urbanización del viario Norte-Sur, colindante con el sector por el Este, perteneciente al área de reparto número 54 como que resulta necesario para un correcto funcionamiento y conexión de la red viaria propuesta por el plan parcial con la trama viaria existente en el entorno, cuya urbanización correrá por cuenta del sector y la gestión y obtención se llevarán a cabo por ocupación directa a cargo del aprovechamiento municipal en el sector.

Por otra parte, el artículo 233.1 de la Ley del suelo de Cantabria establece que los bienes y fondos integrantes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados entre otros a compensar a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plasmación en el correspondiente convenio.

SEGUNDO. - Que Inmobiliaria Peñarreal, SL es propietaria en pleno dominio de dos fincas que se describen a continuación:

1.- Urbana. Tierra en el pueblo de Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, barrio de Revolgo, también conocido como el Rebollo, hoy barrio de adarzo número 87, de cabida veintiséis carros y cuarenta y siete céntimos o sea cuarenta y seis áreas noventa y cinco centiáreas y veintiún miliarias. Linda al norte, carretera municipal y carretera que baja a la estación de Adarzo; al sur, Marcelina, Pedro, Eugenio y Francisca López Pérez y Eleuterio López Muñiz; al este, el mismo Eleuterio López Muñiz y al oeste, Marcelina, Pedro, Eugenio y Francisca López Muñiz. Dentro de esta finca se encuentran los siguientes edificios: una casa compuesta de planta baja, piso principal y desván, que mide once metros cincuenta centímetros de frente por nueve metros de fondo y linda por el este, carretera de Adarzo a Pronillo y por los demás vientos, terreno de la posesión antes descrita. Una tejavana o cobertizo abierto, adosado a la casa anterior, que mide once metros cincuenta centímetros de frente por cuatro de fondo y linda por el este, con dicha casa y por los demás vientos, con la posesión antes reseñada. Otra tejavana o cobertizo que mide seis metros cincuenta centímetros de frente por cuatro de fondo y linda por el norte, carretera de Adarzo a Pronillo y por los demás vientos terreno propio de la posesión dicha. Y otro edificio destinado cuadra





z000098a334040fc9907e6245041637q

y pajar que mide doce metros sesenta centímetros de frente por siete cincuenta de fondo y linda: por el norte, carretera de Adarzo a Pronillo, y por los demás vientos, terreno propio de la posesión dicha. Posesión y terreno forman una sola finca con los linderos expresados.

Referencia catastral: 0516034VP3101F0001ZM

Inscripción: Registro de la Propiedad nº4 de Santander, Tomo: 2127; Libro: 507; Folio: 204; Finca: 3.777.

Título: Escritura de compraventa autorizada por D. Fernando Arroyo del Corral el día 22/01/2016, bajo el número 116 de su protocolo.

Cargas: se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Arrendatarios: Libre de arrendatarios y ocupantes.

2.- Urbana. Prado y labrantío en el sitio de Revolgo, con una cabida de veintiséis carros y cuarenta y siete centésimas de carro, equivalentes a cuarenta y siete áreas y setenta y tres centiáreas. Y linda: norte, camino municipal de Adarzo a Santander y terreno de Luisa y Eleuterio López Muñiz; sur, Ferrocarril Cantábrico, este, Luisa López Muñiz e Isidro feo y oeste, López Pablo.

Referencia catastral: 0516033VP3101F0001SM

Inscripción: Registro de la Propiedad nº4 de Santander, Tomo: 2.162; Libro: 542; Folio: 23; Finca: 48.948.

Título: Escritura de compraventa autorizada por D. Fernando Arroyo del Corral el día 22/01/2016, bajo el número 116 de su protocolo.

Cargas: se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Arrendatarios: Libre de arrendatarios y ocupantes.

Unas porciones de ambas fincas se encuentran incluidas en el Area de reparto Nº54 afectada por la urbanización del viario Norte-Sur, colindante con el sector por el Este, perteneciente al área de reparto número 54, cuya obtención ha sido declarada prioritaria por el acuerdo del pleno municipal de 28 de abril de 2005 señalado anteriormente.

Se inserta detalle de las porciones incluidas en el Area de reparto Nº54, identificando su número de finca registral, referencia catastral y porción de suelo afectada, así como el ámbito y aprovechamiento medio

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA	AREA	APROV MEDIO
Inmobiliaria Peñarreal SL	3777	0516034VP3101F0001ZM	504,45	AR-54	0,5370
Inmobiliaria Peñarreal SL	48948	0516033VP3101F0001SM	247,25	AR-54	0,5370

Otras porciones de dichas fincas se encuentran incluidas el en el ámbito del Plan parcial del sector 1 del Plan General de Ordenación Urbana.



z000098a334040fc9a07e6245041637q

1.- Segregación. La descripción de la finca que se segrega de la finca matriz afectada por la urbanización del viario es la siguiente:

Urbana. Tierra en el pueblo de Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, barrio de Revolgo, hoy barrio de Adarzo número 87, de quinientos cuatro metros cuadrados y cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Linda al norte, carretera municipal y carretera que baja a la estación de Adarzo; al sur y este, resto de la finca matriz de la que se segrega; al Oeste, finca registral nº 48948 titularidad de Inmobiliaria Peñarreal, SL. en la porción de terreno afectada por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto Nº54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander. No existen edificaciones sobre el terreno.

Propietario: Inmobiliaria Peñarreal SL.

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

La finca matriz, registral nº 3.777, una vez segregada la porción afectada por la urbanización del viario Norte- Sur es la siguiente:

Urbana. Tierra en el pueblo de Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, barrio de Revolgo, también conocido como el Rebollo, hoy barrio de Adarzo número 87, de cabida cuatro mil ciento noventa metros cuadrados y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. Linda al norte, carretera municipal y carretera que baja a la estación de Adarzo y porción de terreno que se segrega afectada por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto Nº54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander; al sur, Marcelina, Pedro, Eugenio y Francisca López Pérez y Eleuterio López Muñiz; al este, el mismo Eleuterio López Muñiz y al oeste, Marcelina, Pedro, Eugenio y Francisca López Muñiz.

Atendiendo a la realidad catastral, su superficie descontada la porción objeto de segregación ascendería a cuatro mil quinientos cinco metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados.

Propietario: Inmobiliaria Peñarreal SL.

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

2.- Segregación. La descripción de la finca que se segrega de la finca matriz afectada por la urbanización del viario es la siguiente:

Urbana. Prado y labrantío en el sitio de Revolgo, con una cabida doscientos cuarenta y siete metros cuadrados y veinticinco decímetros cuadrados. Y linda: norte, camino municipal de Adarzo a Santander; sur y oeste, resto de la finca matriz de la que se segrega; al Este, finca registral nº3.777 titularidad de Inmobiliaria Peñarreal, SL. en la porción de terreno afectada

por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto N°54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander. No existen edificaciones sobre el terreno.

Propietario: Inmobiliaria Peñarreal SL.

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

La finca matriz, registral nº 48.948, una vez segregada la porción afectada por la urbanización del viario Norte- Sur es la siguiente:

Urbana. Prado y labrantío en el sitio de Revolgo, con una cabida de cuatro mil quinientos veinticinco metros y setenta y cinco decímetros cuadrados. Y linda: norte, camino municipal de Adarzo a Santander, terreno de Luisa y Eleuterio López Muñiz y porción de terreno que se segrega afectada por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto N°54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander; sur, Ferrocarril Cantábrico, este, Luisa López Muñiz e Isidro feo y oeste, López Pablo.

Propietario: Inmobiliaria Peñarreal SL.

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

Se incorpora como anexo número uno a este documento plano georreferenciado con las coordenadas U.T.M. de las fincas que se segregan y se ceden al ayuntamiento, así como de las fincas matrices.

TERCERO.- Independientemente del procedimiento de ocupación directa regulado en la Ley del Suelo de Cantabria para obtener los terrenos dotacionales públicos, que es un procedimiento que tiene naturaleza expropiatoria de conformidad con lo establecido en la sentencia del Tribunal Constitucional nº61/97, el artículo 143 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo de Cantabria (en adelante, LOTRUSCA) establece que excepcionalmente se podrán obtener los suelos calificados como dotaciones locales, previa motivación suficiente como por los sistemas contemplados en el artículo 142 LOTRUSCA, para el suelo urbano consolidado y para el suelo rústico, mediante expropiación forzosa o por convenio urbanístico.

En el caso de la obtención de los terrenos afectados por el vial Norte-Sur incluidos en el Área de Reparto N°54 del PGOU de Santander que son necesarios funcionalmente para la ejecución del sector 1, la excepcionalidad viene determinada por el contenido del propio Plan parcial y por el acuerdo plenario señalado anteriormente que declara prioritaria su obtención, así como por lo establecido en el artículo 87 de la ley del Suelo de Cantabria que establece que la aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras





z000098a334040c9d07e6245041637q

precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

En consecuencia, la Ley habilita para que las partes puedan obtener por convenio los terrenos calificados como dotaciones locales para cumplir el objetivo de interés general objetivado en el plan, que solo se materializa realmente con su ejecución efectiva.

CUARTO. - El aprovechamiento de lucrativo del Area de reparto N°54 del PGOU de Santander es 0,5370 UA/ m² de uso residencial de vivienda libre, correspondiendo a los propietarios el 85% del aprovechamiento medio. Igualmente, los propietarios deberán contribuir a las cargas de urbanización en proporción a la superficie de su parcela en el ámbito de ejecución correspondiente.

Atendiendo a la superficie de ambas porciones de las parcelas de Inmobiliaria Peñarreal S.L. afectadas, resulta que el aprovechamiento privado objeto de convenio es el siguiente:

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA	AREA	APROV MEDIO	APROV PATRIMONIALIZABLE EN SECTOR 1	APROV PARCELA EN SECTOR 1	APROV PROPIETARIO EN SECTOR 1
Inmobiliaria Peñarreal SL	3777	0516034VP3101F00012M	504,45	AR-54	0,5370	0,85	230,26	343,12
Inmobiliaria Peñarreal SL	48948	0516033VP3101F00015M	247,25	AR-54	0,5370	0,85	112,86	

QUINTO. - El Ayuntamiento de Santander será adjudicatario del 10% del aprovechamiento lucrativo el sector 1 del PGOU de Santander, que se formalizará jurídicamente en el proyecto de compensación del sector.

El aprovechamiento urbanístico que recibirá el Ayuntamiento en el sector se estima en 8.373,59 uas, libres de cargas de urbanización, conforme establece el artículo 100 de la LOTRUSCA.

SEXTO. - La equivalencia entre el valor de la unidad de aprovechamiento del Area de reparto N°54 del Plan General situada en suelo urbano y la unidad de aprovechamiento urbanístico en el sector 1 se considera que es equivalente a la unidad, de conformidad con lo establecido por el informe técnico que obra en el expediente.

En consecuencia, el aprovechamiento urbanístico municipal en el sector 1 que adquirirá el Ayuntamiento mediante cesión de los propietarios y se materializará formalmente en el proyecto de compensación que destina a compensar a Inmobiliaria Peñarreal, SL por el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en el Area de reparto N°54, asciende en conjunto de ambas fincas a 343,12 unidades de aprovechamiento urbanístico. Por lo que ambas partes convienen llevar a cabo este acuerdo mediante el presente convenio que se registrará por el siguiente régimen obligacional.

ESTIPULACIONES

PRIMERO. - REGIMEN OBLIGACIONAL.

Inmobiliaria Peñarreal, SL procederá a la segregación de las fincas matrices, registrales números 3.777 y 48948, descritas en el antecedente II, de una porción de terreno cuya descripción se reproduce en este apartado:

1.- Urbana. Tierra en el pueblo de Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, barrio de Revolgo, hoy barrio de Adarzo número 87, de quinientos cuatro metros cuadrados y cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Linda al norte, carretera municipal y carretera que baja a la estación de Adarzo; al sur y este, resto de la finca matriz de la que se segrega; al Oeste, finca registral nº 4.8948 titularidad de Inmobiliaria Peñarreal, SL. en la porción de terreno afectada por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto Nº54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander. No existen edificaciones sobre el terreno.

2.- Urbana. Prado y labrantío en el sitio de Revolgo, con una cabida doscientos cuarenta y siete metros cuadrados y veinticinco decímetros cuadrados. Y linda: norte, camino municipal de Adarzo a Santander; sur y oeste, resto de la finca matriz de la que se segrega; al Este, finca registral nº3.777 titularidad de Inmobiliaria Peñarreal, SL. en la porción de terreno afectada por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto Nº54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander. No existen edificaciones sobre el terreno.

Inmobiliaria Peñarreal, SL cede libre de cargas, gravámenes y arrendamientos al Ayuntamiento de Santander, las porciones de terreno segregadas de las fincas matrices afectadas por el vial Norte-Sur incluidos en el Area de reparto Nº54 del PGOU de Santander que son necesarios funcionalmente para la ejecución del sector 1, a las que corresponde en conjunto, un aprovechamiento lucrativo privado de 343,12 uas de uso característico residencial de vivienda libre.

El Ayuntamiento de Santander en contraprestación a la cesión de las porciones de terreno de las fincas a las que se refiere el apartado anterior, compensa a Inmobiliaria Peñarreal, SL la cantidad de 343,12 unidades de aprovechamiento a cargo de las unidades de aprovechamiento municipal que se le adjudicarán en el proyecto de compensación del sector 1 del PGOU de Santander, correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios incluidos en la Junta de compensación constituida para la ejecución del sector y en cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, que se adjudicarán en el proyecto de compensación del sector 1 a Inmobiliaria Peñarreal S.L. en metros cuadrados de vivienda libre, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de homogeneización correspondientes.

La transmisión del aprovechamiento urbanístico por el Ayuntamiento a favor de Inmobiliaria Peñarreal, SL se formalizará en el propio Proyecto de compensación del sector 1 en el que secuencialmente se expondrá en la memoria que se adjudica al Ayuntamiento de

Santander el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector y de este aprovechamiento urbanístico cedido y adquirido por el Ayuntamiento, la cantidad de 343,12 unidades de aprovechamiento urbanístico se adjudicarán directamente a Inmobiliaria Peñarreal S,L, en unidades de aprovechamiento que se materializarán en metros cuadrados edificables de vivienda libre, junto al resto del aprovechamiento urbanístico corresponde a esta mercantil en el sector en correspondencia a la superficie de las fincas incluidas en el sector 1, para su adjudicación en parcelas resultantes o solares edificables de conformidad con el planeamiento urbanístico.

SEGUNDO. - ENTREGA DE LAS FINCAS SEGREGADAS Y MATERIALIZACION Y ADJUDICACION DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE EL AYUNTAMIENTO CEDE EN COMPENSACION.

La patrimonialización del aprovechamiento urbanístico municipal que la mercantil recibe en compensación por la cesión del terreno incluido en el Area de reparto Nº54 se formalizará con la aprobación definitiva del Proyecto de compensación del Plan parcial del sector 1 del PGOU de Santander, materializándose en la parcela del resultado que se le adjudique en el proyecto de compensación.

La ocupación y entrega de la parcela segregada de la finca matriz que está afectada por la ejecución del vial se formaliza mediante este convenio urbanístico, que a estos efectos queda sujeto a las siguientes condiciones suspensivas:

- Que se apruebe definitivamente el Proyecto de compensación del sector 1 PGOU;
- Que en el Proyecto de compensación Inmobiliaria Peñarreal SL resulte adjudicataria de una parcela resultante en que se adjudique o materialicen 343,12 unidades de aprovechamiento urbanístico en vivienda libre, con compensación al aprovechamiento urbanístico municipal que se cede por la cesión de la porción de terreno incluida en el Area de reparto Nº54 del PGOU de Santander.

Aprobado definitivamente el Proyecto de compensación del sector 1 y, por tanto, cumplidas las dos condiciones suspensivas anteriores, la cesión de las parcelas segregadas de las fincas matrices descritas en el apartado primero de este convenio, tendrá plenos efectos y vigencia y este convenio pleno efecto traslativo del dominio.

TERCERO. - TRAMITACION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Este convenio de adquisición, ocupación de la parcela calificada como dotación y compensación, se tramitará y someterá a información al público simultáneamente con el Proyecto de compensación del sector 1 PGOU de Santander.

Su inscripción en el Registro de la propiedad se realizará de conformidad con lo establecido en el art. 2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre




z000098a334040fc9d07e6245041637q

inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, mediante certificación administrativa en la que constará la aprobación del Proyecto de compensación del sector 1 y este convenio que se tramitará conjuntamente con él y de forma complementaria.

No obstante, Inmobiliaria Peñarreal S.L. se compromete a realizar cuantas gestiones sean necesarias y a intervenir en cuantos actos y actuaciones sean necesarios, así como suscribir y formalizar cuantos documentos sean necesarios, incluida la elevación a público ante notario de este documento, para la inscripción en el Registro de la propiedad de las porciones de terreno segregadas, que constituyen fincas independientes, y que se ceden al Ayuntamiento por su afección a la ejecución del vial norte sur incluido en el Area reparto Nº54.

CUARTO. - RÉGIMEN JURIDICO DEL CONVENIO

De conformidad con el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Convenio tiene, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativo las cuestiones que pudieren plantearse relativas a su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción.

En prueba de conformidad, los comparecientes firman el presente documento en el lugar y fecha al principio señalados, así como el plano y demás documentos que se acompañan.



z000098a334040fc9a07e6245041637q

CONVENIO DE GESTION URBANISTICA

En Santander, a 01 de Febrero de 2022.

REUNIDOS

De una parte, Dña. GEMA IGUAL ORTIZ, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento Excmo. Ayuntamiento de Santander.

De otra parte, DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ, con DNI ***** DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ, con D.N.I. *****, y DOÑA A. S. O. con D.N.I. *****, todas mayores de edad y con domicilio a efecto de notificaciones en la *****

INTERVIENEN

a) DOÑA GEMA IGUAL ORTIZ en su condición de Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER.**

b) DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. actúan en su propio nombre y derecho.

En la representación expuesta, reconociéndose mutua y legal capacidad para obligarse

EXPONEN

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 259 y 262 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria, suscriben un **CONVENIO DE PERMUTA**, conforme se expone en los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Que el anejo número 1 del Plan Parcial sobre condiciones de desarrollo del sector 1 PGOU Santander, establece en su apartado 7 que *“Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión propia prevista en el Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector”*.

Por otra parte, como el acuerdo del pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de abril de 2005 acordó aprobar definitivamente el plan parcial del sector 1 y además,



z000098a334040c9a07e6245041637q

aprobó definitivamente la declaración de prioridad en la obtención de los terrenos afectados por la urbanización del viario Norte-Sur, colindante con el sector por el Este, perteneciente al área de reparto número 54 como que resulta necesario para un correcto funcionamiento y conexión de la red viaria propuesta por el plan parcial con la trama viaria existente en el entorno, cuya urbanización correrá por cuenta del sector y la gestión y obtención se llevarán a cabo por ocupación directa a cargo del aprovechamiento municipal en el sector.

Por otra parte, el artículo 233.1 de la Ley del suelo de Cantabria establece que los bienes y fondos integrantes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados entre otros a compensar a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plasmación en el correspondiente convenio.

SEGUNDO. - Que DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIASIERRAORTIZ y DOÑA A.S.O. son propietarias en proindiviso de la finca que e se describe a continuación:

1.- Finca conocida como el hospitalillo, en el término municipal de Santander, pueblo de Peñacastillo, barrio de Adarzo, y señalada con el numero ochenta y tres antiguo y treinta y seis moderno, cerrada sobre sí con pared de cal y canto. Ocupa una superficie actual de treinta y dos mil trescientos seis metros cuadrados. Linda: Sur, carretera general de Adarzo de Pronillo a Peñacastillo, que es la parte del depósito de aguas antiguo y enlaza con la carretera general Santander – Oviedo; Norte, Amparo López Muñiz, Antonio Pérez San Martín y Gregorio Pablo San Cifrian; Oeste, Luís Fernández, José Maria Pérez Elizalde y camino vecinal. Dentro de esta finca existe en su parte Oeste, una casa vivienda, que consta de planta baja, piso primero y desván que mide trece metros noventa centímetros de frente y de fondo y que actualmente consta de portal almacén y dos viviendas en la planta baja; tres viviendas en el piso primero y cuatro viviendas en el segundo abuhardillado. Próximo a la casa y pegando con ella existe una tejavana destinada a cuadra y cochera y seguido de estas edificaciones una casa- vivienda compuesta de planta baja desinada a almacén de hierba y primer piso dedicado a vivienda del criado, que mide treinta pies de frente por veinticinco de fondo igual a setenta metros ocho decímetros cuadrados.

Referencia catastral: 08190K4VP3101H0001PK

Inscripción: A efectos de búsqueda se cita al Tomo: 1307; Libro: 163; Folio: 89; Finca: 12484 del Registro de la propiedad N° 4 de Santander.

Título: Pendiente de adjudicación de herencia por el fallecimiento de su padre Dº Ángel Sierra Callejo. Se cita a efecto de búsqueda el título de compraventa Dº Ángel Sierra Callejo autorizado por D. Antonio Vazquez Presedo el día 21 de Febrero de 1968, bajo el número 607 de su protocolo.

Cargas: se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Arrendatarios: Libre de arrendatarios y ocupantes.

Una porción de la finca se encuentra incluida en el Área de reparto N°54 afectada por la urbanización del viario Norte-Sur, colindante con el sector por el Este, perteneciente al área de reparto número 54, cuya obtención ha sido declarada prioritaria por el acuerdo del pleno municipal de 28 de abril de 2005 señalado anteriormente.

Se inserta detalle de la porción incluida en el Área de reparto N°54, identificando su número de finca registral, referencia catastral y porción de suelo afectada, así como el ámbito y aprovechamiento medio

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA	AREA	APROV MEDIO
Angel Sierra Callejo	12484	08190K4VP3101H0001PK	1.885,28	AR-54	0,5370
TOTAL GLORIETA Y VIAL ESTE			1.885,28		

La otra porción de dicha finca se encuentra incluida en el ámbito del Plan parcial del sector 1 del Plan General de Ordenación Urbana.

1.- Segregación. La descripción de la finca que se segrega de la finca matriz afectada por la urbanización del viario es la siguiente:

Finca conocida como el hospitalillo, en el término municipal de Santander, pueblo de Peñacastillo, barrio de Adarzo, y señalada con el numero ochenta y tres antiguo y treinta y seis moderno, cerrada sobre sí con pared de cal y canto. Ocupa una superficie de mil ochocientos ochenta y cinco metros con veintiocho decímetros cuadrados. Linda: Sur, carretera municipal y carretera que baja a la estación de Adarzo; Norte, resto de la finca matriz de la que se segrega y vial de la calle Alfredo Kraus; oeste, resto de la finca matriz de la que se segrega; al Este, finca de D. Lucas y Pedro Pérez López en la porción de terreno afectada por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto N°54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander. No existen edificaciones sobre el terreno.

Propietarias: DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. por iguales partes.

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

La finca matriz, registral nº 12.484, una vez segregada la porción afectada por la urbanización del viario Norte- Sur es la siguiente:

Finca conocida como el hospitalillo, en el término municipal de Santander, pueblo de Peñacastillo, barrio de Adarzo, y señalada con el numero ochenta y tres antiguo y treinta y seis moderno, cerrada sobre sí con pared de cal y canto. Ocupa una superficie actual de treinta mil cuatrocientos veinte metros y setenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Sur, carretera general de Adarzo de Pronillo a Peñacastillo, que es la parte del depósito de aguas antiguo y enlaza con la carretera general Santander – Oviedo; Norte, Amparo López Muñiz,



z000098a334040c9a07e6245041637q

Antonio Pérez San Martín y Gregorio Pablo San Cifrian; Oeste, Luís Fernández, José Maria Pérez Elizalde y camino vecinal; Este, porción de terreno que se segrega afectada por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto Nº54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander. Dentro de esta finca existe en su parte Oeste, una casa vivienda, que consta de planta baja, piso primero y desván que mide trece metros noventa centímetros de frente y de fondo y que actualmente consta de portal almacén y dos viviendas en la planta baja; tres viviendas en el piso primero y cuatro viviendas en el segundo abuhardillado. Próximo a la casa y pegando con ella existe una tejavana destinada a cuadra y cochera y seguido de estas edificaciones una casa- vivienda compuesta de planta baja desinada a almacén de hierba y primer piso dedicado a vivienda del criado, que mide treinta pies de frente por veinticinco de fondo igual a setenta metros ocho decímetros cuadrados.

Propietarias: DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. por iguales partes

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

Se incorpora como anexo número uno a este documento plano georreferenciado con las coordenadas U.T.M. de la finca que se segrega y se cede al ayuntamiento, así como de la finca matriz.

TERCERO.- Independientemente del procedimiento de ocupación directa regulado en la Ley del Suelo de Cantabria para obtener los terrenos dotacionales públicos, que es un procedimiento que tiene naturaleza expropiatoria de conformidad con lo establecido en la sentencia del Tribunal Constitucional nº61/97, el artículo 143 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo de Cantabria (en adelante, LOTRUSCA) establece que excepcionalmente se podrán obtener los suelos calificados como dotaciones locales, previa motivación suficiente como por los sistemas contemplados en el artículo 142 LOTRUSCA, para el suelo urbano consolidado y para el suelo rústico, mediante expropiación forzosa o por convenio urbanístico.

En el caso de la obtención de los terrenos afectados por el vial Norte-Sur incluidos en el Área de Reparto Nº54 del PGOU de Santander que son necesarios funcionalmente para la ejecución del sector 1, la excepcionalidad viene determinada por el contenido del propio Plan parcial y por el acuerdo plenario señalado anteriormente que declara prioritaria su obtención, así como por lo establecido en el artículo 87 de la ley del Suelo de Cantabria que establece que la aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.



z000098a334040c9a07e6245041637q

En consecuencia, la Ley habilita para que las partes puedan obtener por convenio los terrenos calificados como dotaciones locales para cumplir el objetivo de interés general objetivado en el plan, que solo se materializa realmente con su ejecución efectiva.

CUARTO. - El aprovechamiento de lucrativo del Área de reparto N°54 del PGOU de Santander es 0,5370 UA/ m² de uso residencial de vivienda libre, correspondiendo a los propietarios el 85% del aprovechamiento medio. Igualmente, los propietarios deberán contribuir a las cargas de urbanización en proporción a la superficie de su parcela en el ámbito de ejecución correspondiente.

Atendiendo a la superficie de la porción de la finca afectada, resulta que el aprovechamiento privado objeto de convenio es el siguiente:

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA	AREA	APROV MEDIO	APROV PATRIMONIALIZABLE EN SECTOR 1	APROV PARCELA EN SECTOR 1	APROV PROPIETARIO EN SECTOR 1
Angel Sierra Callejo	12484	08190K4VP3101H0001PK	1.885,28	AR-54	0,5370	0,85	860,54	860,54
TOTAL GLORIETA Y VIAL ESTE			1.885,28				860,54	860,54

QUINTO. - El Ayuntamiento de Santander será adjudicatario del 10% del aprovechamiento lucrativo el sector 1 del PGOU de Santander, que se formalizará jurídicamente en el proyecto de compensación del sector.

El aprovechamiento urbanístico que recibirá el Ayuntamiento en el sector se estima en 8.373,59 uas, libres de cargas de urbanización, conforme establece el artículo 100 de la LOTRUSCA.

SEXTO. - La equivalencia entre el valor de la unidad de aprovechamiento del Área de reparto N°54 del Plan General situada en suelo urbano y la unidad de aprovechamiento urbanístico en el sector 1 se considera que es equivalente a la unidad, de conformidad con lo establecido por el informe técnico que obra en el expediente.

En consecuencia, el aprovechamiento urbanístico municipal en el sector 1 que adquirirá el Ayuntamiento mediante cesión de los propietarios y se materializará formalmente en el proyecto de compensación que destina a compensar a DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. por el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en el Área de reparto N°54, asciende a 860,54 unidades de aprovechamiento urbanístico. Por lo que ambas partes convienen llevar a cabo este acuerdo mediante el presente convenio que se regirá por el siguiente régimen obligacional.

ESTIPULACIONES

PRIMERO. - REGIMEN OBLIGACIONAL.

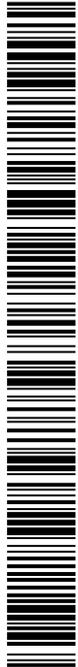
DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. procederán a la segregación de la finca matriz, registral número 12.484, descrita en el antecedente II, de una porción de terreno cuya descripción se reproduce en este apartado:

Finca conocida como el hospitalillo, en el término municipal de Santander, pueblo de Peñacastillo, barrio de Adarzo, y señalada con el numero ochenta y tres antiguo y treinta y seis moderno, cerrada sobre sí con pared de cal y canto. Ocupa una superficie de mil ochocientos ochenta y cinco metros con veintiocho decímetros cuadrados. Linda: Sur, carretera municipal y carretera que baja a la estación de Adarzo; Norte, resto de la finca matriz de la que se segrega y vial de la calle Alfredo Kraus; oeste, resto de la finca matriz de la que se segrega; al Este, finca de D. Lucas y Pedro Pérez López en la porción de terreno afectada por el vial Norte-sur incluidos en el Area de reparto Nº54 del PGOU de Santander que será objeto de cesión parcial a favor del Ayuntamiento de Santander para la urbanización del sector 1 PGOU Santander. No existen edificaciones sobre el terreno.

DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. ceden libre de cargas, gravámenes y arrendamientos al Ayuntamiento de Santander, la porción de terreno segregada de la finca matriz afectada por el vial Norte-Sur incluida en el Área de reparto Nº54 del PGOU de Santander que es necesaria funcionalmente para la ejecución del sector 1, a la que corresponde un aprovechamiento lucrativo privado de 860,54 uas de uso característico residencial de vivienda libre.

El Ayuntamiento de Santander, en contraprestación a la cesión de la porción de terreno de las finca a la que se refiere el apartado anterior, compensa a DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. la cantidad de 860,54 unidades de aprovechamiento a cargo de las unidades de aprovechamiento municipal que se le adjudicarán en el proyecto de compensación del sector 1 del PGOU de Santander, correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios incluidos en la Junta de compensación constituida para la ejecución del sector y en cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, que se adjudicarán en el proyecto de compensación del sector 1 a DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. en metros cuadrados de vivienda libre, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de homogeneización correspondientes.

La transmisión del aprovechamiento urbanístico por el Ayuntamiento a favor de DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. se formalizará en el propio Proyecto de compensación del sector 1 en el que secuencialmente se expondrá en la memoria que se adjudica al Ayuntamiento de Santander



z000098a334040c9a07e6245041637q

el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector y de este aprovechamiento urbanístico cedido y adquirido por el Ayuntamiento, la cantidad de 860,54 unidades de aprovechamiento urbanístico se adjudicarán directamente a DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. en unidades de aprovechamiento que se materializarán en metros cuadrados edificables de vivienda libre, libres de cargas de urbanización, junto al resto del aprovechamiento urbanístico correspondiente a las aquí propietarias en el sector, en correspondencia a la superficie de las fincas incluidas en el sector 1, para su adjudicación en parcelas resultantes o solares edificables de conformidad con el planeamiento urbanístico.

SEGUNDO. - ENTREGA DE LAS FINCAS SEGREGADAS Y MATERIALIZACION Y ADJUDICACION DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE EL AYUNTAMIENTO CEDE EN COMPENSACION.

La patrimonialización del aprovechamiento urbanístico municipal que las aquí propietarias reciben en compensación por la cesión del terreno incluido en el Área de reparto N°54 se formalizará con la aprobación definitiva del Proyecto de compensación del Plan parcial del sector 1 del PGOU de Santander, materializándose en las parcelas del resultado que se les adjudiquen en el proyecto de compensación.

La ocupación y entrega de la parcela segregada de la finca matriz que está afectada por la ejecución del vial se formaliza mediante este convenio urbanístico, que a estos efectos queda sujeto a las siguientes condiciones suspensivas:

- Que se apruebe definitivamente el Proyecto de compensación del sector 1 PGOU;
- Que el Proyecto de compensación adjudique a DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. una parcela resultante en donde se materialicen 860,54 unidades de aprovechamiento urbanístico en vivienda libre, equivalentes 860,54 metros cuadrados edificables de vivienda libre con cargo al aprovechamiento urbanístico municipal que se cede por la cesión de la porción de terreno incluida en el Área de reparto N°54 del PGOU de Santander.

Aprobado definitivamente el Proyecto de compensación del sector 1 y, por tanto, cumplidas las dos condiciones suspensivas anteriores, la cesión de las parcelas segregadas de las fincas matrices descritas en el apartado primero de este convenio, tendrá plenos efectos y vigencia y este convenio pleno efecto traslativo del dominio.

TERCERO. - TRAMITACION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Este convenio de adquisición, ocupación de la parcela calificada como dotación y compensación, se tramitará y someterá a información al público simultáneamente con el Proyecto de compensación del sector 1 PGOU de Santander.



z000098a334040fc9d07e6245041637q

Su inscripción en el Registro de la propiedad se realizará de conformidad con lo establecido en el art. 2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, mediante certificación administrativa en la que constará la aprobación del Proyecto de compensación del sector 1 y este convenio que se tramitará conjuntamente con él y de forma complementaria.

No obstante, DOÑA MARIA DEL CARMEN SIERRA ORTIZ; DOÑA GLORIA SIERRA ORTIZ y DOÑA A. S. O. se comprometen a realizar cuantas gestiones sean necesarias y a intervenir en cuantos actos y actuaciones sean necesarios, así como suscribir y formalizar cuántos documentos sean necesarios, incluida la elevación a público ante notario de este documento, para la inscripción en el Registro de la propiedad de la porción de terreno segregada, que constituye finca independiente, y que se cede al Ayuntamiento por su afección a la ejecución del vial norte sur incluido en el Área reparto Nº54, siendo todo tipo de gasto generado por ello repercutible a la Junta de Compensación del Sector 1.

CUARTO. - RÉGIMEN JURIDICO DEL CONVENIO

De conformidad con el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Convenio tiene, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativo las cuestiones que pudieren plantearse relativas a su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción.

En prueba de conformidad, los comparecientes firman el presente documento en el lugar y fecha al principio señalados, así como el plano y demás documentos que se acompañan.

z000098a334040fc9d07e6245041637q

CONVENIO DE GESTION URBANISTICA

En Santander, a 11 de enero de 2022.

REUNIDOS

De una parte, Dña. GEMA IGUAL ORTIZ, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento Excmo. Ayuntamiento de Santander.

De otra parte, D. Alberto Alvear Aragón, mayor de edad, vecino de Pontevedra, y domicilio a estos efectos en Avenida de Burgos, 12 de Madrid y provisto de N.I.F número 35323855-H.

INTERVIENEN

a) Dña. GEMA IGUAL ORTIZ en su condición de Alcaldesa-Presidenta del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTANDER**.

b) D. Alberto Alvear Aragón, actúa en nombre y representación de la entidad mercantil denominada **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.**, (acrónimo **SAREB, SA**) de nacionalidad española, domiciliada en Madrid (28046), Paseo de la Castellana, número 89 y con C.I.F. número A-86.602.158, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Ignacio Ramos Covarrubias, el 28 de noviembre de 2012, con número 4.095 de orden de su protocolo; modificada su duración así como su denominación por la actual en virtud de la escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. José Manuel García Collantes, el 12 de diciembre de 2012 con el número 1.624 de su protocolo, siendo actualmente la Sociedad de duración limitada hasta el 28 de noviembre de 2.027. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.521, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-549.293, inscripción 1ª.

Por escritura de subapoderamiento otorgada el día 1 de Octubre de 2021 ante el Notario de Cornellá de Llobregat Don Manuel Ángel Benedito Roig, bajo el número 986 de su protocolo, que causó la inscripción 527ª de la hoja social respectivamente, la mercantil "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA" confirió poder a favor de la mercantil "SERVILAND GESTIÓN URBANÍSTICA, S.L." para que ésta a través de sus representantes o apoderados pueda representar a aquella.

"SERVILAND GESTION URBANÍSTICA, S.L.", domiciliada en Madrid, Avenida de Burgos, nº 12, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 42.392, folio 151, hoja M-750253, inscripción 1ª y con C.I.F. número B-16883282; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Sr. Emilio Roselló Carrión el día 13 de Septiembre de 2021, bajo el número 3043 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 42.392, folio 151, hoja M-750253.

Tiene por objeto social principal la gestión y administración de la propiedad inmobiliaria (CNAE 5932).



z0000098a334040fc9d07e6245041637q

A su vez la entidad SERVILAND GESTION URBANÍSTICA, S.L. en escritura autorizada por la Notario de Barcelona Don Emilio Roselló Carrión, el día 8 de Octubre de 2021, bajo el número 3.336 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 42.392, folio 159, hija M-750253, inscripción 6ª, confirió poder a favor, entre otros, de DON ALBERTO ALVEAR ARAGÓN, en consecuencia este apoderado puede representar como tal a la entidad "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A." en virtud del poder anteriormente citado.

En la representación expuesta, reconociéndose mutua y legal capacidad para obligarse

EXPONEN

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 259 y 262 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria, suscriben un **CONVENIO DE PERMUTA**, conforme se expone en los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Que el anejo número 1 del Plan Parcial sobre condiciones de desarrollo del sector 1 PGOU Santander, establece en su apartado 7 que *“Se autoriza expresamente al Plan Parcial a incluir en su gestión a aquellos terrenos exteriores al sector, de viales e infraestructuras, que resulten imprescindibles para su correcto funcionamiento y no hubieren sido ejecutados a tiempo en la gestión propia prevista en el Plan General. Estos terrenos conservarán el derecho de aprovechamiento urbanístico del sector o área de reparto del que provienen y podrán materializar su derecho a cargo del aprovechamiento municipal en el sector. Su urbanización correrá a cargo del sector”*.

A efectos de gestión, existe una porción de terreno en la esquina noreste del sector 1 y externa a éste que no fue incluida en el ámbito de reparcelación del Ámbito 8, ya transformado, ni en el Área de Reparto Nº54, que la administración ha propuesto su inclusión en el sector 1 y que se adjudicará a su titular a cargo del aprovechamiento municipal. En el proyecto de compensación se ha propuesto que esta porción de terreno se materializará en uso de residencial libre, no participando en los gastos de urbanización.

Por otra parte, el artículo 233.1 de la Ley del suelo de Cantabria establece que los bienes y fondos integrantes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados entre otros a compensar a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación, previa valoración de dichos terrenos y su plasmación en el correspondiente convenio.

SEGUNDO. - Que SAREB, SA es propietaria en pleno dominio de dos fincas que se describen a continuación:



z000098a334040c9d07e6245041637q

1.- Rústica. Dos Porciones que lindan por el Norte y Sur con la porción incluida en el Proyecto de Compensación del Ámbito 8 de PGOU del municipio de Santander (972 m², parcela 265 del polígono 12) y que se describen así: Terreno a prado en Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, al sitio de El Alisal, barrio de La Albericia, de una superficie de cuatrocientos diecinueve metros cuadrados. Linda: al Norte, parcela de la que se segrega; al Este, vial de nuevo trazado de la Unidad de Ejecución, Juan Llata Sánchez; al Sur, con Juan Llata Sánchez, Valentín García Raba y Ángeles Raba Pérez y otros; y al Oeste, Francisco Tazón Collantes.

Referencia catastral: 08190D8VP3101H0001LK

Inscripción: Registro de la Propiedad nº2 de Santander, Libro: 14; Folio: 15; Finca: 1078.

Título: Escritura de compraventa y cancelación de hipotecas autorizada por D. Ángel Velasco Ballesteros el día 29/11/2021, bajo el número 2.457 de su protocolo.

Cargas: se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Arrendatarios: Libre de arrendatarios y ocupantes.

2.- Urbana. Terreno a prado situada en el pueblo de Peñacastillo, en término municipal de Santander, al sitio de El Alisal, barrio de La Albericia, con una superficie de mil ciento veinte metros cuadrados. Linda, al Norte, con la parcela de la que se segrega; al Sur, con resto de parcela 306 del Catastro propiedad de Solares del Alisal, S.L.; al Este, vial público en proyecto, hoy resto de la finca; y al Oeste, parcela de la que se segrega.

Referencia catastral: 08190E7VP3101H0001RK

Inscripción: Registro de la Propiedad nº2 de Santander, Libro: 13; Folio: 187; Finca: 1040.

Título: Escritura de compraventa y cancelación de hipotecas autorizada por D. Ángel Velasco Ballesteros el día 29/11/2021, bajo el número 2.457 de su protocolo.

Cargas: se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Arrendatarios: Libre de arrendatarios y ocupantes.

Se inserta detalle de las porciones que mediante este convenio se adscriben al Sector 1 al no haberse incluido en ninguno de los ámbitos con los que colinda (Ámbito 8, AR54, Sector 1) identificando su número de finca registral, referencia catastral y porción de suelo afectada.

Dichas porciones de terreno por su proximidad y por resultar necesarias funcionalmente para la ejecución del sector 1 se adscriben a este ámbito, con su aprovechamiento medio 0,5080 UA/ m² de uso residencial de vivienda libre, correspondiendo a los propietarios el 90% del aprovechamiento medio.



z000098a334040c9a07e6245041637q

PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA	AREA	APROV MEDIO
SAREB, SA	1078	08190D8VP3101H0001LK	101,46	S1	0,5080
SAREB, SA	1040	08190E7VP3101H0001RK	74,80	S1	0,5080

Otras porciones de dichas fincas se encuentran incluidas en el ámbito del Plan parcial del sector 1 del Plan General de Ordenación Urbana.

1.- Segregación. La descripción de la finca que se segrega de la finca matriz afectada por la urbanización del sector 1, es la siguiente:

Urbana. Terreno a prado en Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, al sitio de El Alisal, barrio de La Albericia, de una superficie de ciento un metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, vial público; Sur y Oeste, parcela de la que se segrega incluida en el sector 1 identificada como N6.

Propietario: SAREB, SA.

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

La finca matriz, registral nº 1.078, una vez segregada la porción afectada por la urbanización del sector 1 se corresponde con la parcela aportada N6 que tiene la siguiente descripción según proyecto:

Urbana. Terreno a prado en Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, al sitio de El Alisal, barrio de La Albericia, de una superficie de trescientos cincuenta y cinco metros y ochenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte, Viario público del Ayuntamiento de Santander y parcela N-7 propiedad de SAREB, SA; Sur, Parcela N-10 propiedad de SAREB, SA; Este, Parcela N-7 propiedad de SAREB, SA y Oeste, Parcelas N-5 y N-11 propiedad de SAREB.

Propietario: SAREB, SA.

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

2.- Segregación. La descripción de la finca que se segrega de la finca matriz afectada por la urbanización del sector 1, es la siguiente:

Urbana. Terreno a prado situada en el pueblo de Peñacastillo, en término municipal de Santander, al sitio de El Alisal, barrio de La Albericia, con una superficie de setenta y cuatro metros ochenta decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, vial público; Sur y Oeste, parcela de la que se segrega incluida en el sector 1 identificada como N7.



z000098a334040c9d07e6245041637q

Propietario: SAREB, SA

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

La finca matriz, registral nº 1040, una vez segregada la porción afectada por la urbanización urbanización del sector 1 se corresponde con la parcela aportada N7 que tiene la siguiente descripción según proyecto:

Urbana. Terreno a prado situada en el pueblo de Peñacastillo, en término municipal de Santander, al sitio de El Alisal, barrio de La Albericia, con una superficie de treinta y un metros cuadrados y treinta y dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, Viario público del Ayuntamiento de Santander; Sur, Parcela N-10 propiedad de SAREB, SA; Este, límite del sector y oeste, Parcela N-6 y N-10 propiedad de SAREB, SA.

Propietario: SAREB, SA

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

Arrendamientos: libre de arrendatarios y ocupantes.

Se incorpora como **anexo número uno** a este documento plano georreferenciado con las coordenadas U.T.M. de las fincas que se segregan y se ceden al ayuntamiento, así como de las fincas matrices.

TERCERO.- Independientemente del procedimiento de ocupación directa regulado en la Ley del Suelo de Cantabria para obtener los terrenos dotacionales públicos, que es un procedimiento que tiene naturaleza expropiatoria de conformidad con lo establecido en la sentencia del Tribunal Constitucional nº61/97, el artículo 143 de la Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen del Suelo de Cantabria (en adelante, LOTRUSCA) establece que excepcionalmente se podrán obtener los suelos calificados como dotaciones locales, previa motivación suficiente como por los sistemas contemplados en el artículo 142 LOTRUSCA, para el suelo urbano consolidado y para el suelo rústico, mediante expropiación forzosa o por convenio urbanístico.

En el caso de la obtención de los terrenos ubicados en la esquina Norte-Este que son necesarios funcionalmente para la ejecución del sector 1, la excepcionalidad viene determinada por el contenido del propio Plan parcial, así como por lo establecido en el artículo 87 de la ley del Suelo de Cantabria que establece que la aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de todas las obras precisas y la necesidad de ocupación de los terrenos, bienes y derechos correspondientes a los efectos de su expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

En consecuencia, la Ley habilita para que las partes puedan obtener por convenio los terrenos calificados como dotaciones locales para cumplir el objetivo de interés general objetivado en el plan, que solo se materializa realmente con su ejecución efectiva.



z000098a334040fc9a07e6245041637q



z000098a334040c9d07e6245041637q

CUARTO. - El aprovechamiento de lucrativo del Sector 1 es 0,5080 UA/ m² de uso residencial de vivienda libre, correspondiendo a los propietarios el 90% del aprovechamiento medio.

Atendiendo a la superficie de ambas porciones de las parcelas de SAREB, SA afectadas, resulta que el aprovechamiento privado objeto de convenio es el siguiente:

APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS EXTERIORES (esquina norte - este)							
PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE AFECTADA	AREA	APROV MEDIO	APROV PATRIMONIALIZABLE	APROV PARCELA	APROV PROPIETARIO
SAREB, SA	08190D8VP3101H0001LK	101,46	S1	0,5080	0,9	46,39	80,59
SAREB, SA	08190E7VP3101H0001RK	74,80	S1	0,5080	0,9	34,20	
TOTAL ESQUINA NORTE-ESTE		176,26				80,59	80,59

(*) No participan en los gastos de urbanización

En consecuencia, el aprovechamiento urbanístico municipal en el sector 1 que adquirirá el Ayuntamiento mediante cesión de los propietarios y se materializará formalmente en el proyecto de compensación que destina a compensar a SAREB, SA por el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en el Sector 1, asciende en conjunto de ambas fincas a 80,59 unidades de aprovechamiento urbanístico. Por lo que ambas partes convienen llevar a cabo este acuerdo mediante el presente convenio que se registrá por el siguiente régimen obligacional.

ESTIPULACIONES

PRIMERO. - REGIMEN OBLIGACIONAL.

La entidad SAREB, SA procederá a la segregación de las fincas matrices, registrales números 1.078 y 1.040, descritas en el antecedente II, de una porción de terreno cuya descripción se reproduce en este apartado:

1.- *Urbana. Terreno a prado en Peñacastillo, Ayuntamiento de Santander, al sitio de El Alisal, barrio de La Albericia, de una superficie de ciento un metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, vial público; Sur y Oeste, parcela de la que se segrega incluida en el sector 1 identificada como N6.*

2.- *Urbana. Terreno a prado situada en el pueblo de Peñacastillo, en término municipal de Santander, al sitio de El Alisal, barrio de La Albericia, con una superficie de setenta y cuatro metros ochenta decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, vial público; Sur y Oeste, parcela de la que se segrega incluida en el sector 1 identificada como N7.*

SAREB, SA cede libre de cargas, gravámenes y arrendamientos al Ayuntamiento de Santander, las porciones de terreno segregadas de las fincas matrices que se destinarán a Zona Verde (ZV-5) en el Proyecto de compensación del sector 1 PGOU de Santander, a las que corresponde en conjunto, un aprovechamiento lucrativo privado de 80,59 uas de uso característico residencial de vivienda libre.

El Ayuntamiento de Santander en contraprestación a la cesión de las porciones de terreno de las fincas a las que se refiere el apartado anterior, compensa a SAREB, SA la cantidad de 80,59 unidades de aprovechamiento a cargo de las unidades de aprovechamiento municipal que se le adjudicarán en el proyecto de compensación del sector 1 del PGOU de Santander, correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios incluidos en la Junta de compensación constituida para la ejecución del sector y en cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, que se adjudicarán en el proyecto de compensación del sector 1 a SAREB, SA en metros cuadrados de vivienda libre, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes de homogeneización correspondientes.

La transmisión del aprovechamiento urbanístico por el Ayuntamiento a favor de SAREB, SA se formalizará en el propio Proyecto de compensación del sector 1 en el que secuencialmente se expondrá en la memoria que se adjudica al Ayuntamiento de Santander el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector y de este aprovechamiento urbanístico cedido y adquirido por el Ayuntamiento, la cantidad de 80,59 unidades de aprovechamiento urbanístico se adjudicarán directamente a SAREB, SA en unidades de aprovechamiento que se materializarán en metros cuadrados edificables de vivienda libre, junto al resto del aprovechamiento urbanístico corresponde a esta mercantil en el sector en correspondencia a la superficie de las fincas incluidas en el sector 1, para su adjudicación en parcelas resultantes o solares edificables de conformidad con el planeamiento urbanístico.

SEGUNDO. - ENTREGA DE LAS FINCAS SEGREGADAS Y MATERIALIZACION Y ADJUDICACION DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE EL AYUNTAMIENTO CEDE EN COMPENSACION.

La patrimonialización del aprovechamiento urbanístico municipal que la mercantil recibe en compensación por la cesión de las porciones de terreno descritas en el antecedente II, se formalizará con la aprobación definitiva del Proyecto de compensación del Plan parcial del sector 1 del PGOU de Santander, materializándose en la parcela del resultado que se le adjudique en el proyecto de compensación.

La ocupación y entrega de la parcela segregada de la finca matriz que se destinará a Zona Verde ZV-5 en el Proyecto de compensación, se formaliza mediante este convenio urbanístico, que a estos efectos queda sujeto a las siguientes condiciones suspensivas:

- Que se apruebe definitivamente el Proyecto de compensación del sector 1 PGOU;
- Que en el Proyecto de compensación SAREB, SA resulte adjudicataria de una parcela resultante en que se adjudique o materialicen 80,59 unidades de aprovechamiento urbanístico en vivienda libre, con compensación al aprovechamiento urbanístico municipal en el Sector 1 del PGOU de Santander.

Aprobado definitivamente el Proyecto de compensación del sector 1 y, por tanto, cumplidas las dos condiciones suspensivas anteriores, la cesión de las parcelas segregadas de las fincas matrices descritas en el apartado primero de este convenio, tendrá plenos efectos y vigencia y este convenio pleno efecto traslativo del dominio.



z000098a334040fc907e6245041637q

TERCERO. - TRAMITACION E INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Este convenio de adquisición, ocupación de la parcela calificada como dotación y compensación, se tramitará y someterá a información al público simultáneamente con el Proyecto de compensación del sector 1 PGOU de Santander.

Su inscripción en el Registro de la propiedad se realizará de conformidad con lo establecido en el art. 2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, mediante certificación administrativa en la que constará la aprobación del Proyecto de compensación del sector 1 y este convenio que se tramitará conjuntamente con él y de forma complementaria.

No obstante, SAREB, SA se compromete a realizar cuantas gestiones sean necesarias y a intervenir en cuantos actos y actuaciones sean necesarios, así como suscribir y formalizar cuántos documentos sean necesarios, incluida la elevación a público ante notario de este documento, para la inscripción en el Registro de la propiedad de las porciones de terreno segregadas, que constituyen fincas independientes, y que se ceden al Ayuntamiento por su destino como Zona Verde ZV-5 en el proyecto de compensación Sector 1.

CUARTO. - RÉGIMEN JURIDICO DEL CONVENIO

De conformidad con el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el presente Convenio tiene, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la Jurisdicción Contencioso-Administrativo las cuestiones que pudieren plantearse relativas a su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción.

En prueba de conformidad, los comparecientes firman el presente documento en el lugar y fecha al principio señalados, así como el plano y demás documentos que se acompañan.

SAREB

PP Alberto Alvear



z000098a334040fc907e6245041637q