



Ayuntamiento de Suances

## **ADENDA DE CONVENIO URBANÍSTICO**

En Suances (Cantabria), a 11 de noviembre de 2014

### **COMPARECEN**

**DE UNA PARTE, DON ANDRÉS RUIZ MOYA**, mayor de edad, NIF 13903964G.

**DE OTRA PARTE, DON DELFIN CRUZ ALONSO**, mayor de edad, ..... vecino de Suances, con domicilio en ....., y con NIF nº .....

### **INTERVIENEN**

Don Andrés Ruíz Moya, en calidad de Alcalde-Presidente del **AYUNTAMIENTO DE SUANCES**, encontrándose facultado para la firma del presente documento por acuerdo del pleno de dicha Corporación de fecha 6 de octubre de 2014.

Don Delfín Cruz Alonso, en nombre y representación de la mercantil **"DELFIN CRUZ, S.A."**, entidad domiciliada en Suances, .....

Ambas partes, reconociéndose la capacidad necesaria para este acto, así como aseverando la vigencia de sus respectivas facultades, convienen el presente con arreglo a la siguiente:

### **MEMORIA**

#### **a) ANTECEDENTES**

**-I-**

Con fecha 14 de febrero de 2014 fue suscrito Convenio Urbanístico entre el AYUTAMIENTO DE SUANCES y DELFIN CRUZ S.A.



con motivo de las siguientes ~~causas~~ que se recogían en el mismo:

*“Desde hace ya varios años, el Ayuntamiento de Suances pretende la obtención del citado Sistema General y terrenos adyacentes de la forma menos onerosa posible para los intereses municipales, habiéndose incluido como cesión obligatoria en la denominada Modificación puntual 15.1, que incluye el también denominado Plan Parcial “La Bárcena”.*

*Dicha modificación pretendía la creación de un ámbito de suelo urbanizable con una superficie de 149.938 m<sup>2</sup> y un techo edificable de 74.969 m<sup>2</sup>, con un número máximo de viviendas de 749. Dado que todo el suelo afectado por dicha modificación pertenecía a Delfin Cruz, S.A., en la misma se contemplaba la cesión gratuita de la finca de 7.115 m<sup>2</sup> con el Palacio.*

*A fecha de hoy, y como consecuencia de los informes emitidos por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Cantabria, el ámbito ha quedado reducido a 109.209 m<sup>2</sup>, con un techo edificable de 47.101 m<sup>2</sup>, y un número máximo de viviendas de 490; es decir, 27.868 m<sup>2</sup> edificables menos de los inicialmente previstos y 259 viviendas menos de las previstas.*

*Parte de la superficie excluida del ámbito, 37.962 m<sup>2</sup>, formaría, a juicio de la CROTU, “parte de la estructura global de la ciudad en la red de sistemas generales pero como zona verde de carácter ambiental o paisajístico...”.*

*Igualmente, los informes referidos han supuesto la exclusión del ámbito delimitado del denominado Palacio del Amo ya que, al considerarse que se trata de suelo urbano consolidado, no puede legalmente incluirse en un ámbito de suelo urbanizable.*

*En consecuencia, se elimina la obligatoriedad por parte del propietario del suelo de proceder a la cesión gratuita, vía gestión urbanística, de las fincas que constituyen el Palacio del Amo, objetivo prioritario del Equipo de gobierno municipal.*

*A la vista de dichos antecedentes, y siendo igualmente deseo de la mercantil propietaria del Palacio y su finca, que el mismo sea propiedad del municipio de Suances, para su disfrute socio-cultural, las partes han convenido la cesión del mismo y su entorno mediante las figuras de cesión a cambio de aprovechamiento urbanístico y donación, tal y como se explicará en las estipulaciones del presente convenio.*

Así, se incluyeron en el mismo las siguientes cláusulas que constituirían el contenido obligacional del Convenio:



**PRIMERO.-** *En el momento en que, por la tramitación de la gestión urbanística de desarrollo del Sector La Bárcena así sea posible, Delfín Cruz, S.A. propondrá la tramitación del oportuno Proyecto de Compensación. Una vez definitivamente aprobado éste, e inscrito en el Registro de la Propiedad y tramitada y aprobada la cesión a cambio de aprovechamiento que se dirá, que pudiera tramitarse en el mismo expediente de equidistribución, la mercantil citada (o quien de ella traiga causa) pondrá a disposición del Ayuntamiento de Suances, libre de cargas y con carácter gratuito, una parte de 5.563,50 m<sup>2</sup> de la finca que se ha citado –incluyendo en esa parte el Palacio del Amo-, de modo que la misma pueda incorporarse al patrimonio municipal, y cumplirse en ella las finalidades urbanísticas que resultan de su inclusión en el Sistema General.*

**SEGUNDO.-** *La forma jurídica que se dará a la cesión del inmueble referido será la siguiente:*

*A.- Delfín Cruz S.A. segregará de la finca registral 6699 una porción de 2.439,394 m<sup>2</sup> que están calificacdos como área periurbana en el POL y excluidos del S.G.-12. La finca matriz 6699 quedará después de la segregación con una superficie de 6.871,606 m<sup>2</sup>. Dicha superficie, unida a los 243,394 m<sup>2</sup> de la finca registral 1551, conforman los 7.115 m<sup>2</sup> que obtendrá en diferentes momentos el Ayuntamiento de Suances.*

*B.- De la finca matriz 6699 de 6.871,606 m<sup>2</sup>, 3.804,606 m<sup>2</sup> corresponden junto con los 243,394 m<sup>2</sup> de la registral 1551 a cambio de aprovechamiento del 10% municipal del sector "La Barcena" y que tendrá una superficie conjunta de 4.048 m<sup>2</sup>; 1.515,50 m<sup>2</sup> que incluyen el Palacio del Amo serán donados y 1.551,50 m<sup>2</sup> serán compensados por el aprovechamiento equivalente a su valoración, en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Suances.*

*Se adjunta plano en el que se señalan las segregaciones que se efectuarán.*

**TERCERO.-** *Dada la equivalencia de valores entre los 4.048 m<sup>2</sup> de parte de la finca 6699 y el aprovechamiento que obtendrá el Ayuntamiento de Suances en el desarrollo del Plan Parcial "La Bárcena", la Corporación municipal se obliga a la cesión a cambio de aprovechamiento, adquiriendo el Ayuntamiento la propiedad de la parcela registral 1551 y los 3.804,606 m<sup>2</sup> de la parcela registral 6699, y Delfin Cruz, S.A. el 10% de aprovechamiento que corresponde a la Entidad Local en el citado ámbito de gestión.*

**CUARTO.-** *La parte de la finca 6699 de 1.515,50 m<sup>2</sup>, en la que se incluye el Palacio del Amo, se donará por Delfín Cruz, S.A. al Ayuntamiento de Suances para ser destinada a cualesquiera fines de*



*interés público y social al servicio de la colectividad.*

*Los citados fines públicos se establecen como condición esencial de la donación, no pudiendo el Ayuntamiento de Suances disponer de los inmuebles donados por título alguno; ello con excepción de que el mismo sea cedido gratuitamente a otra Administración Pública para ser destinado a los fines públicos citados, admitiéndose igualmente la utilización del edificio en régimen de concesión o similares, siempre y cuando se respeten los fines para los que fue donado.*

*El incumplimiento de estas condiciones dará lugar a la revocación de la donación y, con las consecuencias que en Derecho correspondan, incluyendo la reversión de los inmuebles unilateralmente cedidos a título gratuito a la empresa donante o a D. Delfín Cruz González o cualquiera de sus descendientes.*

*La escritura pública de donación, obligatoria según dispone el artículo 633 párrafo 1 del Código Civil, tendrá lugar en el plazo máximo de quince días desde que se cumplan dos condiciones: que haya quedado inscrito en el Registro de la Propiedad el proyecto de compensación del Plan Parcial "La Bárcena" y formalizada la cesión a cambio de aprovechamiento que se señala en la estipulación tercera de este convenio.*

*Los gastos que se generen como consecuencia del otorgamiento de la escritura pública de donación, y el impuesto municipal sobre el incremento de valores de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) si procede serán de cargo exclusivo del Ayuntamiento de Suances.*

*De igual forma, las partes pactan expresamente que, una vez restaurado el Palacio, se procederá por parte del Ayuntamiento de Suances o Administración que de él traiga causa, a colocar en la entrada principal, y en sitio visible, una placa conmemorativa de aproximadamente 1 m x 0.80 m en la que se haga constar un texto como el siguiente o similar: "Este edificio y los terrenos que ocupa han sido donados al Ayuntamiento de Suances por Don Delfín Cruz González y familia. Suances, a ... de ..... de ..... (fecha de la inauguración).*

**QUINTO.-** *Como se ha señalado a lo largo del presente convenio, la modificación del Plan de Suances afectaba inicialmente a una superficie de 149.938 m<sup>2</sup> que, posteriormente, se ha visto reducida a 109.209 m<sup>2</sup>.*

*37.962 m<sup>2</sup> de los excluidos del Sector inicialmente propuesto, situados en su extremo sur occidental, han sido considerados por la CROTU, como "parte de la estructura global de la ciudad en la red de sistemas generales pero como zona verde de carácter ambiental o paisajístico...".*



*Igualmente, como consta en la documentación del expediente de la modificación y Plan Parcial, la obtención de los terrenos citados permitirá la regeneración de la ladera que, situada en el extremo sur occidental del sector, constituye una parte importante de la fachada marítima de Suances, que se encuentra en la actualidad degradada por la explotación forestal y abandono, pudiéndose llevar a cabo actuaciones de recuperación que contribuirán a su adecuada integración en el paisaje y a mejorar la escena urbana actual en la zona.*

*La citada superficie está formada por tres porciones urbanísticamente diferenciadas, según se señala a continuación:*

*A.- Una superficie de 2.292,09 m<sup>2</sup> que están excluidos del Plan de Ordenación del Litoral.*

*B.- Otra porción, de 7.788,29 m<sup>2</sup> que, según establece el Plan de Ordenación del Litoral, están incluidos en la categoría de Area Periurbana que, a tenor de la citada de Cantabria Ley 2/2004, se corresponde con los sectores o áreas periféricas de los núcleos ubicados en el entorno de las autovías y de la Bahía de Santander, sometidos a procesos de transformación territorial por la implantación de nuevos usos que han podido modificar su estructura territorial (art. 9.1.a). En definitiva, zonas de expansión de los núcleos existentes (art. 47.1); y*

*C.- Una tercera porción, de 27.881,62 m<sup>2</sup>, incluidos en la categoría de Ordenación Ecológica Forestal, que comprende zonas forestales (art. 9.1.c). No obstante, según el art. 49.4 del POL, al haberse abandonado la actividad productiva y encontrarse la zona afectada contigua al núcleo de población, el planeamiento urbanístico podrá asimilar motivadamente estos suelos a la categoría de Modelo Tradicional, con las posibilidades que a estos suelos concede el art. 48 de la Ley 2/2004 citada.*

*Se adjunta plano en el que se señalan las porciones de terrenos a que se refieren los párrafos anteriores.*

*En consecuencia, el Ayuntamiento de Suances se obliga a que, en la revisión del Plan General que se tramite, se clasificará como sistema general la superficie citada de 37.962 m<sup>2</sup>, otorgándole, como mínimo, el aprovechamiento equivalente a su valor en el Sector o Sectores que en el planeamiento se determine. Dicho valor, dentro del máximo fijado por los Informes de Tasación emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, se ha fijado en TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000€).*

*Ello permitirá al Ayuntamiento obtener y recuperar una gran superficie de terreno que configura la fachada marítima de Suances, actualmente muy degradada, y ampliar en gran medida el entorno del Palacio del Amo.*



*Como contraprestación por la referida clasificación y compensación en el Sector o Sectores que el Ayuntamiento determine en la redacción del planeamiento, la mercantil compareciente cederá al Ayuntamiento -una vez aprobado y publicado el planeamiento la parcela de 37.962 m<sup>2</sup> citados que, como se ha señalado, se encuentra formada por 2.292,09 m<sup>2</sup> de suelo excluido del POL; 7.788,29 m<sup>2</sup> de Area Periurbana, y 27.881,62 m<sup>2</sup> actualmente de Ordenación Ecológica Forestal (con posibilidades de transformación en Modelo Tradicional).*

*Por otra parte, los 1.551,50 m<sup>2</sup> que son parte de la parcela registral nº 6699, incluidos actualmente en el Sistema General 12, serán compensados en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación, otorgándole, como mínimo, el aprovechamiento equivalente a su valor en el Sector o Sectores que en el planeamiento se determine. Dicho valor, dentro del máximo fijado por los Informes de Tasación emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, se ha fijado en TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS DE EURO ( 398.232,28€)*

*Ambas cesiones se efectuarán en el plazo de un mes desde que quede publicado en el Boletín Oficial de Cantabria el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Suances, incorporando las obligaciones contraídas en este documento, siendo de costa del Ayuntamiento los gastos que genere la escrituración de dichos inmuebles; y siempre que se haya clasificado como sistema general la totalidad de la parcela señalada en esta estipulación. Caso contrario, Delfín Cruz, S.A., representada en este acto por Don Delfín Cruz Alonso, se compromete a negociar la cesión, vía convenio -con las condiciones que se pacten en su momento- la parcela señalada de 1.551,50 m<sup>2</sup>; y ello con el objetivo perseguido por ambas partes comparecientes, de que el total sistema general pase a propiedad del Ayuntamiento de Suances.*

**SEXTO.-** *El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones que se contienen en este Convenio dará derecho a la parte cumplidora, a reclamar los daños y perjuicios irrogados y probados.*

**SEPTIMO.-** *Se señala expresamente que la eficacia de este Convenio queda condicionada a la inscripción del Proyecto de Compensación que al efecto se redacte y de la aprobación del expediente de cesión a cambio de aprovechamiento referido en las estipulaciones anteriores. Igualmente, queda condicionada a la aprobación de la revisión del PGOU para el cumplimiento de las determinaciones que se establecen en la estipulación quinta del mismo.*

**OCTAVO.-** *Ambas partes, con renuncia a su propio fuero, si lo tuvieren, someten cualquier discrepancia sobre el presente Convenio*



Ayuntamiento de Suances

*Urbanístico a la jurisdicción de los Tribunales de Santander.*

*A los efectos de comunicaciones o notificaciones, se determinan como domicilios los que constan en el encabezamiento para cada uno de los dos comparecientes.*

## **b) FINES Y NATURALEZA JURIDICA**

**-I-**

A día de la fecha el proyecto de compensación del Plan Parcial “La Bárcena” ha sido aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de fecha 3 de julio de 2014, contemplándose en el mismo como parcela resultante la denominada SG 12 C, aquella parcela de 1551,50 M2, descrita en la estipulación Quinta del convenio de febrero de 2014, del que este es adenda, cuya cesión al Ayuntamiento estaba prevista en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Suances que recoja las obligaciones previstas en el Convenio inicialmente suscrito.

Sin embargo, a la vista de la “Orden OBR/3/2013, de 4 de abril, por la que se aprueban las bases reguladoras y la convocatoria de subvenciones a Ayuntamientos destinadas a financiar inversiones de competencia municipal”, el Ayuntamiento de Suances aprobó en Sesión de Junta de Gobierno Local de 3 de octubre de 2013 solicitar una subvención para URBANIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE EN EL PALACIO JAIME DEL AMO, por importe de 157.806,33 euros.

Dicha subvención fue concedida por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 19 de diciembre de 2013.

Dado que el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público exige en su artículo 126 la acreditación de la disponibilidad de los terrenos para la adjudicación de cualquier contrato y que el Ayuntamiento tiene previsto proceder antes de finales de año a la ejecución del citado aparcamiento sobre la parcela SG 12 C, se suscribe el presente acuerdo que modifica el Convenio de 14 de febrero del año en curso, detreminando los precitados argumentos su conveniencia y oportunidad.

Además, por el Ayuntamiento se están realizando diversas gestiones y procediendo a la redacción del proyecto de recuperación de antiguo camino “La Ribera”, cuyos terrenos discurren a través de 37.962 m2 de las parcela catastral 39085A003000960000ZX y parte de la parcela catastral 39085A003000160000ZQ.

**-II-**

Con el objeto propuesto se consigue el mejor y más eficaz desarrollo de los fines y objetivos del planeamiento y de la legislación



Ayuntamiento de Suances

urbanística, y su contenido no sólo no es contrario al ordenamiento jurídico en ninguno de sus apartados, sino que tampoco lo es a los principios de la buena administración, siendo posible la actividad convencional de acuerdo al ar 88 de la LRJAP

**-III-**

Con el contenido del presente Convenio se determinan, asimismo, los mecanismos de compensación, incluida, en su caso la económica.

**-IV-**

Comparte la presente Adenda la naturaleza jurídica de Convenio que modifica, prevista su regulación en los artículos 261 y 262 de la LOTRUSCA, Derecho Administrativo general y sometido a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### **e) FUNDAMENTO**

**-I-**

Constituyen fundamento legal del Convenio y su modificación, los artículos 140, 142.1 letra b), ya citado, 259, 261 y 262 de la LOTRUSCA, y otros concordantes con su contenido.

En mérito de cuanto antecede otorgan esta ADENDA DEL CONVENIO de 14 de febrero de 2014, en base a las siguientes

### **ESTIPULACIONES**

**Primero.-** Se adelanta el momento de cesión de uso de la finca resultante SG.12 C del Proyecto de Compensación de la Bárcena y 37.962 m2 de las parcela catastral 39085A003000960000ZX y parte de la parcela catastral 39085A003000160000ZQ a la fecha de aprobación definitiva de este Convenio.

**Segundo.-** Como consecuencia de la anticipación de la citada cesión se establece que si llegado el 1 de enero de 2017 el Ayuntamiento de Suances no hubiera aprobado definitivamente y publicado en el BOC el nuevo PGOU recogiendo las compensaciones fijadas en el convenio de febrero de 2014 para la obtención de las parcelas, SG 12 C y la superficie de 37.962 m2 de ladera para



Sistema General, Delfín Cruz S.A. transmitirá la propiedad de esas parcelas al Ayuntamiento formalizándose la misma en escritura pública o certificación municipal, en el mismo año 2017 y previo formal requerimiento de la mercantil con una antelación de, al menos 1 mes, fijándose el pago del precio, estos es SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS DE EURO (698.232,28 euros) de forma aplazada de la siguiente manera:

A la firma de la escritura y antes del 1 de junio de 2017: 209.469,68 euros+ IVA si procede

Antes del 1 de junio de 2018: 97.752,52 euros + IVA si procede

Antes del 1 de junio de 2019: 97.752,52 euros + IVA si procede

Antes del 1 de junio de 2020: 97.752,52 euros + IVA si procede

Antes del 1 de junio de 2021: 97.752,52 euros + IVA si procede

Antes del 1 de junio de 2022: 97.752,52 euros + IVA si procede

En caso de que se formalizara la compraventa, el Ayuntamiento adquirirá de manera progresiva los aprovechamientos correspondientes a los pagos efectivamente realizados.

En caso de que el nuevo Plan General fuese aprobado entre el 1 de junio de 2017 y el 1 de junio de 2022, el Ayuntamiento de Suances sólo deberá abonar las cantidades correspondientes a los plazos vencidos conservando los aprovechamientos correspondientes a los mismos. El resto del precio será compensado en los términos establecidos en el convenio mediante la adjudicación de aprovechamientos correspondiente a la parte del precio que restara por satisfacer.

**Tercero.-** El Ayuntamiento toma posesión de la finca SG 12 C en el estado en que se encuentra, poniendo a disposición de su titular, DELFIN CRUZ S.A, los materiales y enseres sitos en la parcela, desplazándose a cargo del ayuntamiento a otra zona del mismo Sector “ La Bárcena”. Igualmente, la cesión de la superficie de la ladera de 37.962 m2 se hace solo de su uso, manteniéndose la propiedad y el derecho de aprovechamiento de los frutos de la misma, de titularidad de su legítimo dueño.

**Cuarto.-** El ayuntamiento sufragará el importe correspondiente al IBI de las parcelas referidas desde el momento en que se produzca la fecha de aprobación definitiva de este convenio, pudiendo realizar las pertinentes declaraciones catastrales al efecto.

**Quinto.-** El ayuntamiento se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso de las parcelas obtenidas con la firma de este documento, del mal uso de la misma, y de cualquier otra causa, eximiendo de toda responsabilidad a Delfín Cruz S.A. por dichas causas. Todos los gastos, publicaciones, etc. de esta adenda serán por cuenta del



Ayuntamiento de Suances

**ayuntamiento.**

**Y en prueba de conformidad suscriben el presente documento,**

**Por El Ayuntamiento**

**Por DELFIN CRUZ, S.A**