



**CONVENIO URBANÍSTICO
"CALLE FUERO DE AVILÉS" ENTRE
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE AVILÉS
Y
CENTRO DE ESTUDIOS SAN FERNANDO S.A.**

En la Casa Consistorial de la Villa de Avilés, a 13 de diciembre del año dos mil dieciocho.

Ante mí, Dña. Alicia González González, Oficial Mayor del Ayuntamiento de Avilés, en el ejercicio de las funciones que me asigna el art. 3.i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

REUNIDOS

De una parte, la Ilma. Sra. Alcaldesa María Virtudes Monteserín Rodríguez.

De otra parte, Don Javier Martínez Gutiérrez, con DNI 11.392.035-C, y Don José Luis Martínez Gutiérrez, con DNI 11.399.674-T, vecinos a estos efectos de Avilés, con domicilio en la Avenida de San Agustín, s/n.

INTERVIENEN

DOÑA María Virtudes Monteserín Rodríguez, en representación del Concejo de Avilés, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 21.1. b) de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y a reserva de la ratificación de su actuación por el Pleno Municipal, (en adelante "Ayuntamiento"),

Y Don Javier Martínez Gutiérrez, con DNI 11.392.035-C, y Don José Luis Martínez Gutiérrez, con DNI 11.399.674-T actuando en nombre y representación de la entidad mercantil "CENTRO DE ESTUDIOS SAN FERNANDO S.A.", con domicilio social en Avenida de San Agustín s/n, Avilés, con C.I.F. A-33220567 y CNAE 9329, actuando en calidad de apoderados mancomunados, en virtud de escritura pública, autorizada por Carmela Noguera Martín, Notario del Ilustre Colegio de Asturias, con fecha 14 de julio de 2015.

Las Partes, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público manifiestan ostentar facultades y poder bastante vigente para la suscripción del presente Convenio urbanístico y reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para su celebración,

EXPONEN

PRIMERO. - Centro de Estudios San Fernando S.A. es dueña del pleno dominio de las fincas que a continuación se relacionan

FINCA 2068

TERRENO DE FORMA IRREGULAR llamado "PEDRIÑA DE ARRIBA", en términos de su nombre, municipio de Avilés. Cabida de quinientos treinta y cuatro metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, que linda al norte camino de Gaxín, sur y reste resto de la finca de donde se segrega, oeste propiedad de la Provincia Agustiniana Matritense del Sagrado Corazón de Jesús.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro e la Propiedad Nº 1 de Avilés, al folio 215 del tomo 1353, libro 27. Finca 2068. CRU 330210000162964 Finca no coordinada con el Catastro.



Tras emplazamiento topográfico sobre fotos de los años 60 realizado por el topógrafo municipal, la finca tiene una superficie cartográfica de 526,43m². Se denomina en el Convenio Parcela 1

FINCA 1846

DESCRIPCIÓN: Parcela terreno, procedente del prado llamado El Carbayo, sito en término de Gaxín, parroquias de San Cristóbal y Miranda, en el municipio de Avilés, que comprende una superficie de cuatro mil doscientos setenta y dos metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: al Oeste, con finca número 1845 propiedad de La Provincia Agustiniana, en línea de 234 metros 20 centímetros al Norte, en línea de 9 metros con camino de Gaxín; al Este, con el mismo camino en una línea curva de 13-7,50-6-41-12-18,50-10,40-32-8,70-17,20-32 y 44,50 metros que partiendo del lindero Norte sigue en dirección Sur, formando con este lindero un ángulo agudo. Es la número cuatro del plano parcelario.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro e la Propiedad Nº 1 de Avilés, al Tomo 1339, libro 24, folio 223, Finca Nº: 1846. Código Registral Único: 3302000009016 Finca No Coordinada con Catastro

Tras su descripción cartográfica el terreno afecto al presente convenio se trata de un trozo de terreno a segregar de la de origen de 321,27m². Se denomina en el convenio parcela 2.

FINCA 1844

DESCRIPCIÓN: Prado llamado El Carbayo, en término de Gaxín, parroquias de San Cristóbal y de Miranda, en el municipio de Avilés, que comprende una superficie de veinte mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados, quince decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con camino de Gaxín y herederos de Manuel García, en líneas de 13,50-18,50-1,50-3.20-25 y 56,80 metros; al Sur, en línea de 42 metros 20 centímetros con finca de herederos de don Ramón López García y en líneas de 76,50-12,50-11 y 59 metros, con finca de hermanos Castro González Carbajal y doña María Cienfuegos Jovellanos; al Este, en línea de 65 metros 50 centímetros, con finca de la Provincia Agustiniana Matrinense del Sagrado Corazón de Jesús, y en línea de 44,25-53,50 y 24,50 metros la primera orientación Norte, con finca de la misma Provincia que ha sido segregada e inscrita con el número 1845, folio 216; y al Oeste, en línea de 33,20 con camino, y en línea de 13,30-37,50-12 y 15,50 con finca de don Avelino González. Es la número tres del plano parcelario. Dentro de esta están construidas las instalaciones deportivas del COLEGIO SAN AGUSTIN, situadas al Sur-Oeste del colegio, adecuadas para la práctica de todos los deportes de dicho Centro de Enseñanza, que comprende: campo de fútbol de las dimensiones mínimas reglamentarias. Un campo de menores dimensiones para entrenamientos o práctica del fútbol de escolares de primaria, pudiendo adaptarse también para partidos de balonmano. Dos campos de baloncesto, con graderío en uno de los laterales, aprovechando los taludes para nivelación de los terrenos. Pista de patinaje, con solera de hormigón ligeramente armado.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro e la Propiedad Nº 1 de Avilés, al Tomo 1940, libro 196, folio 1, Finca Nº: 1844. Código Registral Único: 3302000008996 Finca No Coordinada con Catastro.

FINCA 1845

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno procedente del prado llamado El Carbayo, sita en término de Gaxín, en las parroquias de San Cristóbal y de Miranda, del municipio de Avilés, que comprende una superficie de trece mil doscientos noventa y siete metros y noventa y un decímetros cuadrados. Linda: al Norte, en línea de 34,50 metros José Antonio García Guardado y en línea de 11,50 metros con camino de Gaxín, uniéndose estas dos líneas por otras dirección Sur-Norte, de 18,50-24,50-26 y 36 metros correspondientes a fincas de don José Antonio García Guardado, doña María Galán Gutiérrez, doña Leopolda García y don José Antonio García Guardado, respectivamente; al Sur, con finca de la Provincia Agustiniana Matrinense del Sagrado Corazón de Jesús en líneas de 44,25-31,50-3,50-25,50-36,60 y 17,70; al Este, en líneas de 1,60 y 2,20, con finca asimismo propiedad de la Provincia de esta misma procedencia, que está afectada por la Ordenación Urbanística y al Oeste, con finca de donde esta se segregó en línea quebrada, compuesta de dos rectas de 24,50 y 53,50 metros. Es la número dos del plano parcelario. Dentro de esta finca está construido EL



COLEGIO DE SAN AGUSTIN, zona de enseñanza primera y residencia, que consta de las fases o zonas C y D. ZONA C: pabellón en forma de L, destinado a la enseñanza primaria. con un total de tres plantas, destinándose el bajo a recreos cerrados con una superficie de mil cuatrocientos cincuenta y un metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. El primero lleva una parte de recreo abierto de trescientos cincuenta y dos metros cuadrados. y el resto diez aulas, servicios, dos despachos y material de deporte, con una superficie de mil setenta y dos metros y catorce decímetros cuadrados. El segundo piso comprende diez aulas, sala de profesores, servicios y porche de salida a los terrenos de juego, siendo la superficie de esta planta de ochocientos setenta y dos metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados. La total superficie construida es de tres mil quinientos setenta y dos metros y diecisiete decímetros cuadrados. Tiene patios exteriores y pista de patinaje. ZONA D: Con semisótano, bajo y tres plantas en un pabellón en forma de T, de brazos desiguales, formando un rincón de la plaza con un ángulo de noventa grados de lados mayores, precisamente el más resguardado del Noroeste, situándose en este rincón la entrada principal a la residencia, así como a la zona administrativa, que ocupa parte de la planta baja y al salón de actos y capilla que se sitúan en planta en el otro lado de la T más atacado por las inclemencias del tiempo, sirviendo de resguardo para las zonas de la residencia de uso más continuado. La planta de semisótano, con una superficie de mil setecientos veintiún metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, se distribuye en cinco partes: primera, comedor de alumnos y aseos correspondientes con acceso independiente a la zona de enseñanza. Segunda, locales de servicio con entrada desde el exterior, cocina, almacén de comestibles, despensa, frigoríficos, lavandería, comedor personal, aseos y locales para calderas de calefacción y agua caliente y almacén general. Tercera, dormitorios para el personal de servicio. Cuarta, hospedería, con comedor, dos dormitorios y cuarto de baño y aseo, relacionada directamente con el acceso desde el vestíbulo de la residencia. Quinta, vestíbulo y porche para acceso secundario al salón de actos. En la planta baja, con una superficie construida de mil setecientos noventa y nueve metros y ochenta decímetros cuadrados, se sitúa la zona administrativa, con vestíbulo general y portería, sala de visitas, despachos de Dirección, Procurador, Secretaría, Archivo, aseo, salón de actos con escenario, camerinos y aseos, capilla, cuarto, soportal exterior formando un lado de la plaza y parte del lado mayor. La primera planta se distribuye: primero, dependencias generales de la Comunidad, refectorio con office, sala de estar, sala de juegos, cuatro dormitorios y aseos generales. Segundo, anfiteatro de salón de actos con aseos y cabina de proyecciones. Tercero, coro de la capilla y altillo para altares, que sirve al mismo tiempo para comunicar el coro y la residencia con el altar principal por una escalera situada al final de dicho pasillo. La superficie total de esta planta es de novecientos cuarenta y un metros y ochenta y un decímetros cuadrados. La segunda y tercera plantas son de análogas características, comprendiendo treinta y ocho dormitorios en total, cada uno de los cuales dispone de lavabo y ducha, situándose independientemente los aseos generales y una dependencia para guardar la ropa de cama. La superficie de cada una de estas plantas es de quinientos setenta y cuatro metros y ochenta decímetros cuadrados. La superficie total de la zona D, es de cinco mil seiscientos doce metros y noventa y siete decímetros cuadrados, considerándose la parte cubierta en soportal por la mitad. Se incluyen además en la zona D, la mitad de la urbanización exterior comprendida entre C y D, así como la situada alrededor de la misma, por el Norte, Este y Sur, hasta los linderos y calle de circunvalación. Todos con sus correspondientes instalaciones de altavoces en comedor de alumnos para música y avisos desde portería e instalaciones propias en capilla y salón de actos. La total superficie construida es de nueve mil trescientos noventa y un metros diez decímetros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro e la Propiedad Nº 1 de Avilés, al Tomo 1940, libro 196, folio 4, Finca Nº: 1845. Código Registral Unico: 3302000009009 Finca No Coordinada con Catastro

FINCA 1474

DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno llamada El Carbayo, sita en término de Gaxín, parroquia de San Cristóbal, municipio de Avilés, que comprende una superficie de doce mil cuarenta y siete metros cuadrados con setenta y siete decímetros cuadrados. Linda: al Este, en línea de 104 metros, con finca de donde se segregó; Norte, en línea de 17 metros 70 centímetros, 36 metros 60 centímetros, 25 metros 50 centímetros, 3 metros 50 centímetros y 31 metros 50 centímetros, con finca de esta procedencia; al Sur, en línea curva de 164 metros con finca de don Luis García González, don Carlos Vallina Infiesta y doña María Cienfuegos Jovellanos. Es la número uno del plano parcelario. Sobre esta finca se halla construido un edificio compuesto de semisótano y tres y cuatro plantas, según la zonas denominadas A y B, con



destino al Centro de Enseñanza Media, Elemental y Superior, denominado COLEGIO SAN AGUSTIN, con mil cincuenta y ocho plazas de capacidad, El sistema constructivo es a base de cimientos de hormigón ciclópeo, estructura de hormigón armado, muros de fábrica de ladrillo, cubierta de terraza, aislada e impermeabilizada; soleras de terrazo, gres y goma; forjados aligerados y piezas cerámica; carpintería metálica y de madera; escaleras de mármol, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción por agua caliente, gas butano, saneamiento y las demás propias del fin a que se destina. La superficie total construida es de siete mil setecientos metros setenta decímetros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro e la Propiedad Nº 1 de Avilés, al Tomo 1344, libro 25, folio 112, Finca Nº: 1474. Código Registral Único: 3302000008392 Finca No Coordinada con Catastro.

FINCA 21553

DESCRIPCION: PARCELA DE TERRENO procedente del prado llamada El Carbayo. sita en termino de Gaxín, en las parroquias de San Cristóbal y de Miranda, en Avilés, con una superficie de mil setecientos noventa y nueve metros ochenta decímetros cuadrados, y linda al Norte, al Sur y al Oeste, con resto de la finca de donde se segrega, haciéndose constar que la calle que bordea el edificio que se dirá integrada de la segregada, pertenece a esta última, marcando el límite con el resto de la finca, y al Este, con calle de circunvalación. Dentro existe la siguiente edificación: ZONA D, con semisótano bajo y tres plantas en pabellón, formando un rincón de la plaza con un ángulo de noventa grados de lados mayores, precisamente el mas resguardado del Noroeste, situándose en este rincón la entrada principal a la residencia, así como la zona administrativa, que ocupa parte de la planta baja, y al salón de actos y capilla, que se sitúan en planta en el otro lado de la T mas atacado por las inclemencias del tiempo, sirviendo de resguardo para las zonas de residencias de uso mas continuado. La planta de semisótano. con una superficie de mil setecientos veintiún metros setenta y cinco decímetros cuadrados, se distribuye en cinco partes: primera, comedor de alumnos y aseos correspondiente con acceso independiente a la zona de enseñanza. Segunda, locales de servicio con frigoríficos, lavandería, comedor personal, aseos y locales para calderas de calefacción y agua caliente, y almacén general. Tercera, dormitorios para el personal de servicio. Cuarta, hospedería, con comedor, dos dormitorios y cuarto de baño y aseo, relacionada directamente con el acceso desde el vestíbulo de la residencia. Quinta, vestíbulo y porche para acceso secundario al salón de actos. En planta baja, con una superficie construida de mil setecientos noventa y nueve metros ochenta decímetros cuadrados, se sitúa la zona administrativa, con vestíbulo general y portería, sala de visitas, despachos de dirección y aseos, capilla, cuarto, soportal exterior formando un lado de la plaza del lado mayor. La primera planta se distribuye: primero, dependencias generales de la comunidad, refectorio con office, sala de estar, sala de juegos, cuatro dormitorios y aseos generales. Segundo, anfiteatro de salón de actos con aseos y cabina de proyecciones. Tercero, coro de la capilla y altillo para altares que sirve al mismo tiempo para comunicar el coro y la residencia con el altar principal por una escalera situada al final de dicho pasillo. La superficie total de esta planta es de novecientos cuarenta y un metros ochenta y dos decímetros cuadrados. La segunda y tercera plantas son de análogas características, comprendiendo treinta y ocho dormitorios en total, cada uno de los cuales dispone de lavabo y ducha, situándose independientemente los acceso generales y una dependencia para guardar la ropa de cama. La superficie de cada una de estas plantas es de quinientos setenta y cuatro metros ochenta decímetros cuadrados. La superficie total de la zona D, es de cinco mil seiscientos doce metros noventa y siete decímetros cuadrados, considerándose la parte cubierta en soportal por la mitad. Se incluyen además en la zona D la mitad de la urbanización exterior comprendida entre C y D, así como la situada alrededor de la misma, por el Norte, Este, y Sur hasta los linderos y calle de circunvalación. Todos con sus correspondientes instalaciones de altavoces en comedor de alumnos para música y avisos desde portería e instalaciones propias en capilla y salón de actos. La total superficie construida es de nueve mil trescientos noventa y un metros diez decímetros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro e la Propiedad Nº 1 de Avilés, al folio 41 del tomo 1939, libro 195, Finca Nº: 21553 CRU: 33020000038139 Finca No Coordinada con Catastro.

Se identifican en el plano "LOCALIZACIÓN DE PARCELAS DE ORIGEN" elaborado por el Ayuntamiento de Avilés, que se incorpora como ANEXO I a este Convenio.

Como ANEXO II se incorporan Notas Simples expedidas por el Registro de la Propiedad.



SEGUNDO. -El AYUNTAMIENTO es dueño del pleno dominio de la finca que a continuación se relaciona:

FINCA 20467

DESCRIPCIÓN: Finca de Cesión Obligatoria y Gratuita al "Excmo Ayuntamiento de Avilés" para su destino a equipamientos, zonas verdes y viales, superficie sesenta y cinco mil seiscientos trece metros y treinta y siete decímetros cuadrados.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro e la Propiedad Nº 1 de Avilés, al folio 173 del tomo 19083, libro 201. Finca 20467. Finca no coordinada con el Catastro.

Esta finca se está depurando y segregando en tantas como viarios, equipamientos y zonas verdes están afectados en Expediente 11.364/2018. Y de esta tras el presente convenio se segregarán las siguientes porciones:

Trozo de terreno 3A) Tras su descripción cartográfica el terreno afecto al presente convenio se trata de un trozo de terreno de 1.306,10 m².

Trozo de terreno 3B) Tras su descripción cartográfica s el terreno afecto al presente convenio e trata de un trozo de terreno de 361,85 m².

Trozo de terreno 4) Franja de terreno a cambiar la calificación de equipamiento privado a viario.

Se identifican en el plano "LOCALIZACIÓN DE PARCELAS DE ORIGEN" elaborado por el Ayuntamiento de Avilés, que se incorpora como ANEXO I a este Convenio.

Como ANEXO II se incorporan Notas Simples expedidas por el Registro de la Propiedad.

TERCERO. Las determinaciones contenidas en el Planeamiento General vigente para las parcelas de referencia, son las siguientes:

PARCELA 1:



Trozo parcela con ref. cat. PGO'2006
3065902TP6236N0001UM

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 9 de junio de 2006 (BOPA 15/07/06), determina para el "trozo" de la parcela con referencia catastral 3065902TP6236N0001UM, sita en la glorieta de confluencia entre las calle Fuero de Avilés y Avenida de San Agustín las siguientes condiciones urbanísticas:

(Handwritten signatures and scribbles in blue ink on the left margin)



Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Zonificación:	Viario Público.

Se trata de un Equipamiento Público, con la consideración de dotación pública de carácter local, no incluido en unidad de actuación.

TROZO DE TERRENO PARCELAS 2 y 3A y 3B y 4:



Trozo parcela con ref. cat. PGO'2006
3065901TP36N0001ZM

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 9 de junio de 2006 (BOPA 15/07/06), determina para el "trozo" de la parcela con referencia catastral 3065901TP6236N0001ZM, sita en la este del Colegio San Fernando hasta la calle Fuero de Avilés las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.
Número de MNZ:	52, Equipamiento Privado Colegio San Fernando
Zonificación:	E.P., Equipamiento Privado (educativo)
Edificabilidad:	0,5 m ² / m ²
Altura:	5 plantas
Zonificación de usos:	5, Dotacional

Se trata de un Equipamiento Privado Educativo, con la consideración de dotación de carácter local.

CUARTO. - Tras la aprobación del PGO de 2006 las parcelas propiedad del Centro de Estudios San Fernando S.A., perdieron gran parte de su frente a vía pública (antiguo camino de Gaxin) pasando a ser colindantes con una parcela de titularidad municipal destinada también a equipamiento privado.

Las parcelas titularidad del Centro de Estudios San Fernando que suman un total de unos 52.000m², solo tengan frente a vía pública en la rampa de acceso no parece prudente, siendo bueno dotar a esta gran superficie de un nuevo acceso a la calle Fuero de Avilés.

Por eso el Centro de Estudios San Fernando S.A dentro del proceso de agrupación y regularización de sus fincas solicita al Ayuntamiento una permuta con el fin de



regularizar sus finca y las municipales. Ha de indicarse que es intención del Centro de Estudios San Fernando S.A. llevar a cabo una ampliación de sus instalaciones en la zona norte de su parcela con frente a la Calle Fuero de Avilés.

El Centro de Estudios San Fernando S.A. es propietario de la **Parcela 1)** la cual en la actualidad y después de varios "errores" en los años 90 y 2000, continua siendo de titularidad privada, no habiendo sido "cedida" ni expropiada, cuando está calificada como suelo destinado a viario público.

Es en este momento el Ayuntamiento se da cuenta de tres oportunidades que no han de ser desaprovechadas:

1. La obtención de la parcela privada existente en un viario público regularizando así la situación y evitando una expropiación. (Parcela 1)
2. La posibilidad de ajustar el planeamiento, restituyendo el camino público de Gaxin, trasformándolo ahora en una acera pública para la calle Fuero de manera que mejoran las conexiones peatonales en la zona, dotando de acera y línea de aparcamientos a la margen impar de la calle Fuero de Avilés. (parcela 4)
3. Regularizar la parcela municipal y destinarla a Equipamiento público y no a Equipamiento Privado Educativo. (parcela 2-3B)

Para posibilitar la consecución de estos objetivos se proponen dos permutas y una modificación de planeamiento

A tal efecto las Partes acuerdan, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 210 y siguientes del Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril, formalizar el presente Convenio que se registrá por las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Objeto del Convenio:

El presente Convenio tiene como objeto la colaboración entre las Partes con la finalidad de procurar y asegurar:

- *La obtención, sin necesidad de acudir a la expropiación de la parcela calificada como viario público. (Parcela 1)*
- *Regularizar la finca de propiedad municipal pasando a calificarla de equipamiento publico y la de propiedad del Centro de Estudios San Fernando S.A. (parcelas 2 y 3B)*
- *Mejorar las condiciones urbanas de la Calle Fuero de Avilés (MPGO Equipamiento Privado a Viario)*
- *Mejorar el frente a vía pública de la parcela del Centro de Estudios San Fernando S.A. (parcela 3A) para así mejorar su finca y los accesos a sus instalaciones"*

SEGUNDA. – Compromisos del Ayuntamiento

El Ayuntamiento de Avilés asume los siguientes compromisos:

1. Tramitar las licencias de segregación y agrupación de su parcela y las del Centro de Estudios San Fernando S.A. necesarias para permitir las permutas aquí referidas.



2. Iniciar y tramitar hasta su resolución el expediente de permuta de la parcela 1 por el trozo de terreno denominado 3A.
3. Iniciar y tramitar hasta su resolución el expediente de permuta del trozo de terreno denominado 2 por el trozo de terreno denominado 3B.
4. Una vez realizadas las permutas, siendo ya los terrenos con destino a público, titularidad del Ayuntamiento, **modificar el planeamiento** de manera que el trozo de terreno municipal destinado en la actualidad a equipamiento privado grafiado en el plano trozo de terreno 4 se califique como viario de manera que así la parcela del Centro de Estudios San Fernando tenga también frente a vía pública en su parte norte y calificar el resto de parcela municipal como equipamiento público.
5. Urbanizar el viario al que da frente al parcela municipal de resultado en el plazo de un año desde que el Centro de Estudios San Fernando S.A. remate el resto de la urbanización del viario de frente a su parcela, la urbanización interior de su parcela y deje su terreno de conformidad con las secciones aquí reflejadas.
6. Autorizar a Centro de Estudios San Fernando S.A., a llevar a cabo obras sobre las parcelas propiedad del Ayuntamiento, tanto en la de resultado equipamiento público como en la franja de terreno cuyo destino es viario, previa licencia y/o aprobación de los proyectos correspondientes y sin necesidad de la aprobación definitiva de la Modificación de PGO, siempre que las obras sean compatibles con ambos el planeamiento en vigor el propuesto.

TERCERA. - Compromisos del Centro de Estudios San Fernando S.A.

1. A una vez iniciado y tramitado hasta su resolución el expediente de permuta de la parcela 1 por el trozo de terreno denominado 3A, agrupar esta finca a la suya e inscribir la misma en el Registro de la Propiedad, asumiendo los gastos e impuestos que lleve implícitos del otorgamiento de las escrituras públicas y de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. A una vez iniciado y tramitado hasta su resolución el expediente de permuta del trozo de terreno denominado 2 por el trozo de terreno denominado 3B, agrupar esta finca a la suya e inscribir la misma en el Registro de la Propiedad, asumiendo los gastos e impuestos que lleve implícitos del otorgamiento de las escrituras públicas y de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. A agrupar todas las parcelas registrales 21553, 1844, 1845, 1846 y 1474 con anterioridad o al menos en el mismo acto de segregación y agrupación de las permutas anteriormente referidas.
4. A modificar los niveles del terreno de su propiedad una vez realizadas las permutas y regularizadas las fincas, en el plazo máximo de 2 años, recogido en el Art. 205 del TROTU desde la aprobación definitiva de la MPMGO que aquí se refiere, y en todo caso, en el momento de llevar a cabo obras de ampliación en la parcela del Centro de estudios San Fernando S.A., con el fin de dejar su finca adaptada a los niveles señalados en las secciones reflejadas en el Anexo VI, con los muros de contención ejecutados, dejando el nivel del terreno de las fincas municipales de conformidad con las secciones aquí reflejadas con el fin de que el Ayuntamiento pueda acometer




la urbanización del viario y de la finca de propiedad municipal. Los terrenos municipales, adaptados a las secciones que se verán afectados por la urbanización interior de la parcela del Centro de Estudios San Fernando S.A. han de quedar compactados de manera suficiente para que el Ayuntamiento acometa su urbanización posterior.

5. A urbanizar el frente de viario, parcela de titularidad municipal, situado delante de su parcela de resultado (Parcela 3A) de conformidad con lo señalado en el art. 197 del TROTU y con las condiciones que señale el Servicio de Mantenimiento de este Ayuntamiento, previa aprobación de los proyectos correspondientes y sin necesidad de la aprobación definitiva de la Modificación de PGO, siempre que las obras sean compatibles con ambos el planeamiento en vigor el propuesto.

CUARTA. -Subrogación

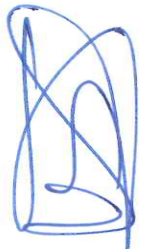
En caso de enajenación, en todo o en parte, de los terrenos que forman parte del ámbito del presente Convenio, el adquiriente quedará subrogado en el lugar y puesto de los actuales propietarios firmantes del Convenio en todos los derechos y obligaciones que de él se derivan.

QUINTA. -Garantías



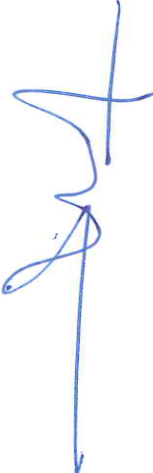
Centro de Estudios San Fernando S.A., con carácter previo a su remisión al el Boletín Oficial del Principado de Asturias para su publicación y a su remisión al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística, deberá depositar ante el Ayuntamiento aval bancario por importe de 80.000 € en garantía del cumplimiento de la obligación de sufragar los gastos derivados de las permutas y los movimientos de tierras para adaptar los terrenos a las secciones aquí reflejadas y la urbanización del frente de viario de su parcela de resultado. Todo ellos previo a la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad.

DÉCIMA. - Carácter sustancial de las estipulaciones del Convenio



Los intervinientes reconocen el carácter sustancial de todas las estipulaciones del presente Convenio y, en consecuencia, el incumplimiento de cualquiera de ellas facultará al Ayuntamiento para exigir el cumplimiento o su resolución total o parcial.

No obstante, si fuera el Ayuntamiento el que incumpliera sus compromisos Centro de Estudios San Fernando S.A. podrá ejercitar las acciones que en materia de responsabilidad le reconoce la legislación en vigor.



Asimismo, al reconocer las Partes el carácter sustancial de todas las estipulaciones del presente Convenio, cualquier modificación o alteración de estas requerirá el previo acuerdo expreso de las Partes.

DECIMOPRIMERA. - Incumplimiento

El incumplimiento por parte de Centro de Estudios San Fernando S.A. de las obligaciones contraídas en el presente Convenio facultará al Ayuntamiento para exigir su cumplimiento o la resolución total o parcial del mismo.

DECIMOSEGUNDA. - Extinción del Convenio



De acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público este Convenio se extingue por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.

DECIMOTERCERA. - Plazo de vigencia del Convenio

A tenor de lo establecido en el artículo 49.h de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público este Convenio tendrá una duración de cuatro años.

No obstante, en cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del Convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

DECIMOCUARTA. - Régimen jurídico y fuero

Este Convenio se registrará por lo previsto en sus estipulaciones, por la normativa urbanística y territorial aplicable, constituida entre otros, por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, el Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el Decreto 278/2007 de 4 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias y de forma supletoria, por la ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y demás normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

Dada la naturaleza jurídica - administrativa de este Convenio, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las Partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior aplicación y cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

DECIMOQUINTA. - Efectos

La suscripción del presente Convenio, previa autorización del Ayuntamiento en Pleno, obligará a las partes convenientes a lo aquí comprometido.

El texto íntegro del Convenio será publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y se incorporará al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias, quedando su eficacia real derivada a la Inscripción en el Registro de la Propiedad, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 212 y 213 del Decreto Legislativo 1/2004 (TROU) y 527 a 534 del Decreto 278/2007 (ROU).

DECIMOSEXTA. - Domicilio de notificaciones

Toda comunicación o notificación que cualquiera de las Partes deba efectuar a la otra en virtud del presente Convenio deberá ser realizada por escrito y enviada, a las direcciones que constan a continuación, por cualquiera de los siguientes medios:

- (i) burofax o correo certificado con acuse de recibo; y
- (ii) adicionalmente, mediante el envío de una copia de la notificación por correo electrónico.

- Para el Ayuntamiento:
Plaza de España, 1,



33402 Avilés, Asturias

- Para Centro de Estudios San Fernando S.A.
Avenida de San Agustín, s/n
33402 Avilés, Asturias

Los cambios de domicilio serán notificados por documento fehaciente y no producirán efectos hasta transcurridos dos días naturales desde su recepción.

En prueba de conformidad con el contenido del presente Convenio, las Partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicado.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

Fdo. MARÍA VIRTUDES MONTESERÍN

CENTRO DE ESTUDIOS SAN FERNANDO S.A.

Fdo. JAVIER MARTINEZ GUTIÉRREZ

Fdo. JOSÉ LUIS MARTÍNEZ GUTIÉRREZ

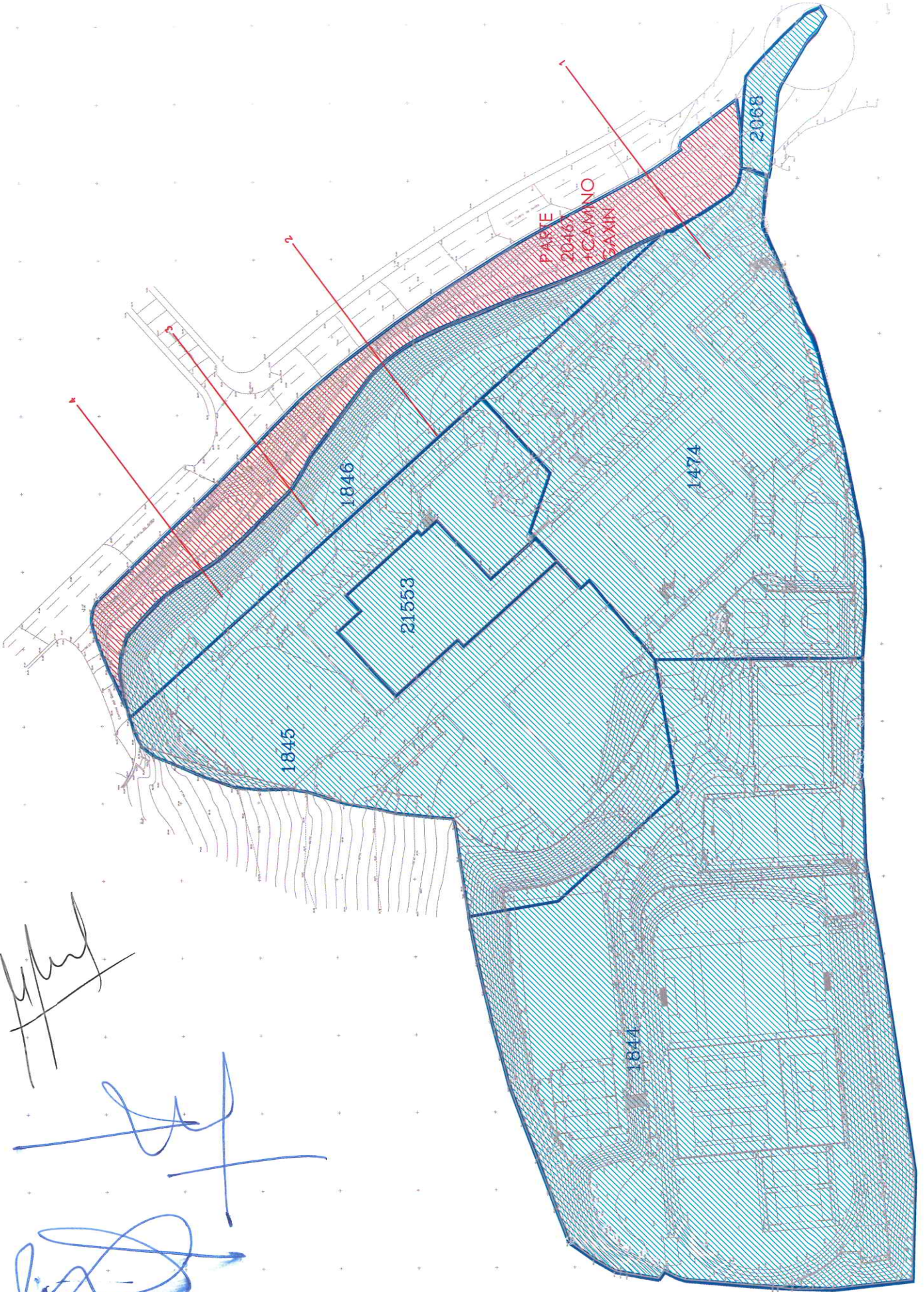
**ANTE MI
LA OFICIAL MAYOR**

ALICIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ



ANEXOS




ANEXO I: PLANOS DE LOCALIZACIÓN PARCELAS DE ORIGEN.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



-  Parcelas de propiedad privada
-  Parcela de propiedad pública
-  Fincas segregadas

COLEGIO PÚBLICO

PARROQUIA
SAN JUAN DE ÁVILA

CENTRO DE SALUD

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]



ANEXO II: NOTAS SIMPLES



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 7976135

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILES Nº1
C/CONCEPCION ARENAL, 7 1º BIS
33401 AVILES**

TITULAR: CENTRO ESTUDIOS SAN FERNANDO SA, con C.I.F. A-33220567

NATURALEZA DEL DERECHO: Pleno dominio

DESCRIPCION: Terreno de forma irregular llamado **PEDRIÑA DE ARRIBA**, sita en término de su nombre, radicante en el municipio de Avilés, cabida de quinientos treinta y cuatro metros setenta y cinco decímetros cuadrados, que linda al norte, camino de Gaxín; sur y este, resto de la finca donde se segrega; y oeste, propiedad de la Provincia Agustiniana Matritense del Sagrado Corazón de Jesús. Inscrita al folio 215 del tomo 1353, libro 27, **Finca Nº: 2068** CRU: 33020000162964 Finca No Coordinada con Catastro

CARGAS:

.-Afecta al pago del impuesto por razón de sus respectivas inscripciones.

Aviles, 5 de diciembre de 2018



AVISO: los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario.

SIN MAS CARGAS SEGUN EL REGISTRO HASTA EL DIA DE LA FECHA.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMATICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, INCLUSO EXPRESANDO LA FUENTE DE INFORMACION (BOE 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

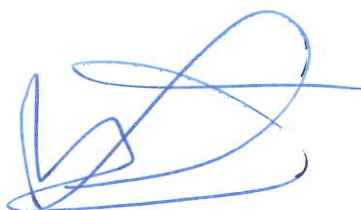
- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es <<mailto:dpo@corpme.es>>





NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 7976431

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILÉS N° 1

C/ CONCEPCIÓN ARENAL 7-BIS, 1°

TLF. 985563237

FAX 985565193

TITULAR: CENTRO ESTUDIOS SAN FERNANDO SA, DNI: A33220567

1) **DESCRIPCIÓN:** Prado llamado El Carbayo, en término de Gaxin, parroquias de San Cristobal y de Miranda, en el municipio de Aviles, que comprende una superficie de veinte mil cuatrocientos sesenta metros cuadrados, quince decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con camino de Gaxin y herederos de Manuel Garcia, en líneas de 13,50-18,50-1,50-3,20-25 y 56,80 metros; al Sur, en línea de 42 metros 20 centímetros con finca de herederos de don Ramón Lopez Garcia y en líneas de 76,50-12,50-11 y 59 metros, con finca de hermanos Castro Gonzalez Carbajal y doña Maria Cienfuegos Jovellanos; al Este, en línea de 65 metros 50 centímetros, con finca de la Provincia Agustiniense del Sagrado Corazón de Jesus, y en línea de 44,25-53,50 y 24,50 metros la primera orientación Norte, con finca de la misma Provincia que ha sido segregada e inscrita con el número 1845, folio 216; y al Oeste, en línea de 33,20 con camino, y en línea de 13,30-37,50-12 y 15,50 con finca de don Avelino Gonzalez. Es la número tres del plano parcelario. Dentro de esta están construidas las instalaciones deportivas del COLEGIO SAN AGUSTIN, situadas al Sur-Oeste del colegio, adecuadas para la práctica de todos los deportes de dicho Centro de Enseñanza, que comprende: campo de futbol de las dimensiones mínimas reglamentarias. Un campo de menores dimensiones para entrenamientos o práctica del futbol de escolares de primaria, pudiendo adaptarse también para partidos de balonmano. Dos campos de baloncesto, con graderío en uno de los laterales, aprovechando los taludes para nivelación de los terrenos. Pista de patinaje, con solera de hormigon ligeramente armado. Inscrita al Tomo 1940, libro 196, folio 1, **Finca N°: 1844. Código Registral Único: 3302000008996** Finca No Coordinada con Catastro

CARGAS:

.-Afecciones fiscales por razón de sus respectivas inscripciones.

2) **DESCRIPCIÓN:** Parcela de terreno procedente del prado llamado El Carbayo, sita en término de Gaxin, en las parroquias de San Cristobal y de Miranda, del municipio de Aviles, que comprende una superficie de trece mil doscientos noventa y siete metros y noventa y un decímetros cuadrados. Linda: al Norte, en línea de 34,50 metros Jose Antonio Garcia Guardado y en línea de 11,50 metros con camino de Gaxin, uniendose estas dos líneas por otras dirección Sur-Norte, de 18,50-24,50-26 y 36 metros correspondientes a fincas de don Jose Antonio Garcia Guardado, doña Maria Galán Gutierrez, doña Leopolda Garcia y don Jose Antonio Garcia Guardado, respectivamente; al Sur, con finca de la Provincia Agustiniense del Sagrado Corazón de Jesus en líneas de 44,25-31,50-3,50-25,50-36,60 y 17,70; al Este, en líneas de 1,60 y 2,20, con finca asimismo propiedad de la Provincia de esta misma procedencia, que está afectada por la Ordenación Urbanística y al Oeste, con finca de donde esta se segregó en línea quebrada, compuesta de dos rectas de 24,50 y 53,50 metros. Es la número dos del plano parcelario. Dentro de esta finca está construido EL COLEGIO DE SAN AGUSTIN, zona de enseñanza primera y residencia, que consta de las fases o zonas C y D. ZONA C: pabellón en forma de L, destinado a la enseñanza primaria, con un total de tres plantas, destinandose el bajo a recreos cerrados con una superficie de mil cuatrocientos cincuenta y un metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados. El primero lleva una parte de recreo abierto de trescientos cincuenta y dos metros cuadrados, y el resto diez aulas, servicios, dos despachos y material de deporte, con una superficie de mil setenta y dos metros y catorce decímetros cuadrados. El segundo piso comprende diez aulas, sala de profesores, servicios y porche de salida a los terrenos de juego, siendo la superficie de esta planta de ochocientos setenta y dos metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados. La total superficie construida es de tres mil quinientos setenta y dos metros y diecisiete decímetros cuadrados. Tiene patios exteriores y pista de patinaje. ZONA D: Con semisótano, bajo y tres plantas en un pabellón en forma de T, de brazos desiguales, formando un rincón de la plaza con un angulo de noventa grados de lados mayores, precisamente el más resguardado del Noroeste, situandose en este rincón la entrada principal a la residencia, así como a la zona administrativa, que ocupa parte de la planta baja y al salón de actos y capilla que se sitúan en planta en el otro lado de la T más atacado por las inclemencias del tiempo, sirviendo de resguardo para las zonas de la residencia de uso más continuado. La planta de

semisótano, con una superficie de mil setecientos veintiun metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, se distribuye en cinco partes: primera, comedor de alumnos y aseos correspondientes con acceso independiente a la zona de enseñanza. Segunda, locales de servicio con entrada desde el exterior, cocina, almacén de comestibles, despensa, frigoríficos, lavandería, comedor personal, aseos y locales para calderas de calefacción y agua caliente y almacén general. Tercera, dormitorios para el personal de servicio. Cuarta, hospedería, con comedor, dos dormitorios y cuarto de baño y aseo, relacionada directamente con el acceso desde el vestíbulo de la residencia. Quinta, vestíbulo y porche para acceso secundario al salón de actos. En la planta baja, con una superficie construida de mil setecientos noventa y nueve metros y ochenta decímetros cuadrados, se sitúa la zona administrativa, con vestíbulo general y portería, sala de visitas, despachos de Dirección, Procurador, Secretaría, Archivo, aseo, salón de actos con escenario, camerinos y aseos, capilla, cuarto, soportal exterior formando un lado de la plaza y parte del lado mayor. La primera planta se distribuye: primero, dependencias generales de la Comunidad, refectorio con office, sala de estar, sala de juegos, cuatro dormitorios y aseos generales. Segundo, anfiteatro de salón de actos con aseos y cabina de proyecciones. Tercero, coro de la capilla y altílo para altares, que sirve al mismo tiempo para comunicar el coro y la residencia con el altar principal por una escalera situada al final de dicho pasillo. La superficie total de esta planta es de novecientos cuarenta y un metros y ochenta y un decímetros cuadrados. La segunda y tercera plantas son de analogas características, comprendiendo treinta y ocho dormitorios en total, cada uno de los cuales dispone de lavabo y ducha, situándose independientemente los aseos generales y una dependencia para guardar la ropa de cama. La superficie de cada una de estas plantas es de quinientos setenta y cuatro metros y ochenta decímetros cuadrados. La superficie total de la zona D, es de cinco mil seiscientos doce metros y noventa y siete decímetros cuadrados, considerándose la parte cubierta en soportal por la mitad. Se incluyen además en la zona D, la mitad de la urbanización exterior comprendida entre C y D, así como la situada alrededor de la misma, por el Norte, Este y Sur, hasta los linderos y calle de circunvalación. Todos con sus correspondientes instalaciones de altavoces en comedor de alumnos para música y avisos desde portería e instalaciones propias en capilla y salón de actos. La total superficie construida es de nueve mil trescientos noventa y un metros diez decímetros cuadrados. Inscrita al Tomo 1940, libro 196, folio 4, **Finca N°: 1845. Código Registral Único: 3302000009009** Finca No Coordinada con Catastro

CARGAS:

.-Afecciones fiscales por razón de sus respectivas inscripciones.

3) DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno, procedente del prado llamado El Carbayo, sito en término de Gaxin, parroquias de San Cristobal y Miranda, en el municipio de Aviles, que comprende una superficie de cuatro mil doscientos setenta y dos metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda: al Oeste, con finca número 1845 propiedad de La Provincia Agustiniana, en línea de 234 metros 20 centímetros al Norte, en línea de 9 metros con camino de Gaxin; al Este, con el mismo camino en una línea curva de 13-7,50-6-41-12-18,50-10,40-32-8,70-17,20-32 y 44,50 metros que partiendo del lindero Norte sigue en dirección Sur, formando con este lindero un ángulo agudo. Es la número cuatro del plano parcelario. Inscrita al Tomo 1339, libro 24, folio 223, **Finca N°: 1846. Código Registral Único: 3302000009016** Finca No Coordinada con Catastro

CARGAS:

.-Afecciones fiscales, por razón de sus respectivas inscripciones.

4) DESCRIPCIÓN: Parcela de terreno llamada El Carbayo, sita en término de Gaxin, parroquia de San Cristobal, municipio de Aviles, que comprende una superficie de doce mil cuarenta y siete metros cuadrados con setenta y siete decímetros cuadrados. Linda: al Este, en línea de 104 metros, con finca de donde se segrega; Norte, en línea de 17 metros 70 centímetros, 36 metros 60 centímetros, 25 metros 50 centímetros, 3 metros 50 centímetros y 31 metros 50 centímetros, con finca de esta procedencia; al Sur, en línea curva de 164 metros con finca de don Luis Garcia Gonzalez, don Carlos Vallina Infiesta y doña Maria Cienfuegos Jovellanos. Es la número uno del plano parcelario. Sobre esta finca se halla construido un edificio compuesto de semisótano y tres y cuatro plantas, según las zonas denominadas A y B, con destino al Centro de Enseñanza Media, Elemental y Superior, denominado COLEGIO SAN AGUSTIN, con mil cincuenta y ocho plazas de capacidad. El sistemas constructivo es a base de cimientos de hormigón ciclopeo, estructura de hormigón armado, muros de fábrica de ladrillo, cubierta de terraza, aislada e



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 7976432

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

impermeabilizada; soleras de terrazo, gres y goma; forjados aligerados y piezas cerámica; carpintería metálica y de madera; escaleras de marmos, instalaciones de fontanería, electricidad, calefacción por agua caliente, gas butano, saneamiento y las demás propias del fin a que se destina. La superficie total construida es de siete mil setecientos metros setenta decímetros cuadrados. Inscrita al Tomo 1344, libro 25, folio 112, Finca Nº: 1474.- Código Registral Único: 3302000008392 Finca No Coordinada con Catastro

CARGAS:

.-Afecciones fiscales, por razón de sus respectivas inscripciones.

Avilés, 5 de diciembre de 2018

SIN MAS CARGAS SEGUN EL REGISTRO HASTA EL DIA DE LA FECHA.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMATICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, INCLUSO EXPRESANDO LA FUENTE DE INFORMACION (BOE 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

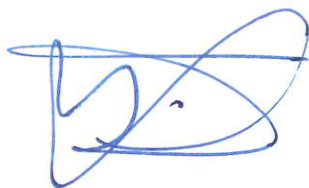
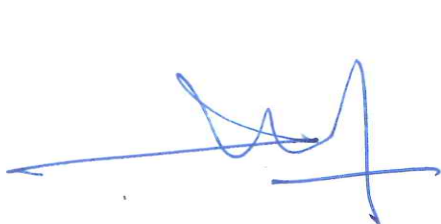
- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá

Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores

ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es <mailto:dpo@corpme.es>





NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 7976433

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILES N°I
C/CONCEPCION ARENAL, 7 1° BIS
33401 AVILES**

TITULAR: CENTRO ESTUDIOS SAN FERNANDO SA, DNI: A33220567

NATURALEZA DEL DERECHO: Pleno dominio

DESCRIPCION: PARCELA DE TERRENO procedente del prado llamada El Carbayo, sita en termino de Gaxin, en las parroquias de San Cristobal y de Miranda, en Aviles, con una superficie de mil setecientos noventa y nueve metros ochenta decímetros cuadrados, y linda al Norte, al Sur y al Oeste, con resto de la finca de donde se segrega, haciéndose constar que la calle que bordea el edificio que se dirá integranda de la segregada, pertenece a ésta última, marando el límite con el resto de la finca, y al Este, con calle de circunvalación. Dentro existe la siguiente edificación: ZONA D, con semisótano bajo y tres plantas en pabellón, formando un rincón de la plaza con un ángulo de noventa grados de lados mayores, precisamente el mas resguardado del Noroeste, situándose en este rincón la entrada principal a la residencia, así como la zona administrativa, que ocupa parte de la planta baja, y al salón de actos y capilla, que se se sitúan en planta en el otro lado de la T mas atacado por las inclemencias del tiempo, sirviendo de resguardo para las zonas de residencias de uso mas continuado. La planta de semisótano, con una superficie de mil setecientos veintinueve metros setenta y cinco decímetros cuadrados, se distribuye en cinco partes: primera, comedor de alumnos y aseos correspondiente con acceso independiente a la zona de enseñanza. Segunda, locales de servicio con frigoríficos, lavandería, comedor personal, aseos y locales para calderas de calefacción y agua caliente, y almacén general. Tercera, dormitorios para el personal de servicio. Cuarta, hospedería, con comedor, dos dormitorios y cuarto de baño y aseo, relacionada directamente con el acceso desde el vestíbulo de la residencia. Quinta, vestíbulo y porche para acceso secundario al salón de actos. En planta baja, con una superficie construida de mil setecientos noventa y nueve metros ochenta decímetros cuadrados, se situa la zona administrativa, con vestibulo general y portería, sala de visistas, despachos de dirección y aseos, capilla, cuarto, soportal exterior formando un lado de la plaza del lado mayor. La primera planta se distribuye: primero, dependencias generales de la comunidad, refectorio con office, sala de estar, sala de juegos, cuatro dormitorios y aseos generales. Segundo, anfiteatro de salón de actos con aseos y cabina de proyecciones. Tercero, coro de la capilla y altillo para altares que sirve al mismo tiempo para comunicar el coro y la residencia con el altar principal por una escalera situada al final de dicho pasillo. La superficie total de esta planta es de novecientos cuarenta y un metros ochenta y dos decímetros cuadrados. La segunda y tercera plantas son de análogas características, comprendiendo treinta y ocho dormitorios en total, cada uno de los cuales dispone de lavabo y ducha, situándose independientemente los acceso generales y una dependencia para guardar la ropa de campa. La superficie de cada una de estas plantas es de quineientos setenta y cuatro metros ochenta decímetros cuadrados. La superficie total de la zona D, es de cinco mil seiscientos doce metros noventa y siete decímetros cuadrados, considerándose la parte cubierta en soportal por la mitad. Se incluyen además en la zona D la mitad de la urbanización exterior comprendida entre C y D, así como la situada alrededor de la misma, por el Norte, Este, y Sur hasta los linderos y calle de circunvalación. Todos con sus correspondientes instalaciones de altavoces en comedor de alumnos para música y avisos desde portería e instalaciones propias en capilla y salón de actos. La total superficie construida es de nueve mil trescientos noventa y un metros diez decímetros cuadrados. Inscrita al folio 41 del tomo 1939, libro 195, **Finca N°: 21553** CRU: 3302000038139 Finca No Coordinada con Catastro

CARGAS:

- Gravada con la hipoteca constituida a favor de **BANCO HERRERO SA**, según su inscripción 3ª respondiendo de 120.202,42 euros de principal, sus intereses y costas presupuestadas. Fecha de la inscripción once de julio de mil novecientos noventa y uno. Esta hipoteca tiene el mismo rango que la hipoteca de la inscripción 4ª
- Gravada con la hipoteca constituida a favor de **BANCO HERRERO SA**, según su inscripción 4ª respondiendo de 456.769,20 euros de principal, sus intereses y costas presupuestadas. Fecha de la inscripción veintiocho de agosto de dos mil. Esta hipoteca tiene igual rango que la hipoteca de la inscripción 3ª
- Gravada con la hipoteca constituida a favor de **BANCO DE SABADELL SA**, según su inscripción 5ª respondiendo de 115.380,35 euros de principal, sus intereses y costas presupuestadas. Fecha de la inscripción veintiuno de octubre de dos mil cinco
- Afecciones fiscales de sus correspondientes inscripciones.

****SOBRE LA INDICADA FINCA SE ENCUENTRA PRESENTADO CON FECHA 22 DE NOVIEMBRE DE 2018 EL SIGUIENTE TÍTULO:**

-ASIENTO 2462 DEL DIARIO 169: "De la Notaria de doña Carmela Noguera Martín se presenta a las catorce horas once minutos, copia autorizada electrónica de escritura otorgada el día veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho por el Notario de Avilés, doña Carmela Noguera Martín número de protocolo 1810/2018, por la que **BANCO SABADELL S.A** cancela las hipotecas de la que es titular y que grava la/s siguiente/s finca/s : Finca N°: 21553 PARCELA DE TERRENO procedente del prado llamada El Carbayo, sita en termino de Gaxin, en las parroquias de San Cristobal y de Miranda, con edificaciones obrante al folio 41, del tomo 1939 del archivo de Avilés".

Avilés, 5 de diciembre de 2018

AVISO: los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario.

SIN MAS CARGAS SEGUN EL REGISTRO HASTA EL DIA DE LA FECHA.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMATICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, INCLUSO EXPRESANDO LA FUENTE DE INFORMACION (BOE 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

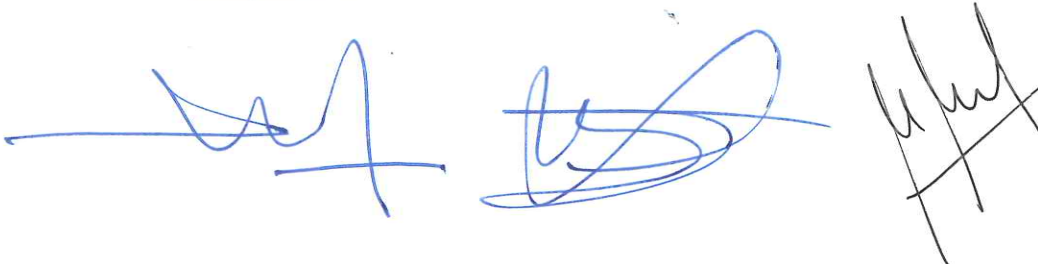
- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la

 Finca N°: 21553 - Página: 2 de 3



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

M 7976434

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

*incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-
En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es <<mailto:dpo@corpme.es>>*



Papel especial distribuido por el Colegio de Registradores.



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE AVILÉS N°I C/CONCEPCION ARENAL, 7 1º BIS 33401 AVILES

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

NATURALEZA DEL DERECHO: Pleno dominio por título de reparcelación, en virtud de escrituras de propuesta de reparcelación y rectificación y complemento otorgadas ante los notarios que fueron de Avilés don Ernesto Alonso Rivero y don Tomás Aguilera de la Cierva los días veinticuatro de julio y nueve de diciembre de mil novecientos ochenta y siete y de Certificaciones de don Gabriel Álvarez Fernández, Secretario del Ayuntamiento de Avilés, de fechas nueve de enero de mil novecientos ochenta y ocho y dieciocho de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, causando su inscripción primera con fecha cinco de febrero de mil novecientos ochenta y ocho.

DESCRIPCION: TERRENO en Avilés, que es la finca número treinta y tres de la reparcelación de terrenos del Polígono del Quirinal, y su destino es equipamientos, zonas verdes y viales. *Mide una superficie tras las segregaciones practicadas* que se indican en notas marginales de fechas veintidós de octubre de mil novecientos noventa y dos y treinta de septiembre de mil novecientos noventa y dos, *en las que no se modifican los linderos* de la finca matriz, de **SESENTA MIL TREINTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS**. Linda, al norte, Francisco Riera, Promociones Nuevo Avilés y arroyo; Sur, Avenida de San Agustín y calle Juan Ochoa; Este, calle Fernando Morán, calle Juan Ochoa, Estadio Municipal Román Suárez Puerta, Colegio Público de E.G.B de El Quirinal y otros propietarios; y oeste, camino de Gaxin, Promociones Nuevo Avilés, Francisco Riera y otros propietarios. Dentro de esta finca se encuentran los viales comprendidos dentro de la unidad reparcelable: calle Fernando Morán, Avenida de San Agustín, viario de nueva apertura en fondo de saco, prolongación de calle Juan XXIII, viario de nueva apertura paralelo a la Avenida de San Agustín y viario de nueva apertura perpendicular a la anterior. Inscrita al folio 201 del tomo 1908, libro 173, **Finca N°: 20467Bis**. CRU: 33020000749196 Finca no coordinada con Catastro.

SIN CARGAS

Avilés, 7 de diciembre de 2018

AVISO: los datos consignados en la presente nota se refieren al día de hoy antes de la apertura del diario.

SIN MAS CARGAS SEGUN EL REGISTRO HASTA EL DIA DE LA FECHA.

QUEDA PROHIBIDA LA INCORPORACION DE LOS DATOS DE ESTA NOTA A FICHEROS O BASES INFORMATICAS PARA LA CONSULTA INDIVIDUALIZADA DE PERSONAS FISICAS O JURIDICAS, INCLUSO EXPRESANDO LA FUENTE DE INFORMACION (BOE 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos ten adelante, "RGPD", queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de las fincas o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

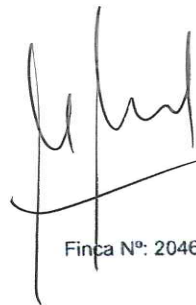
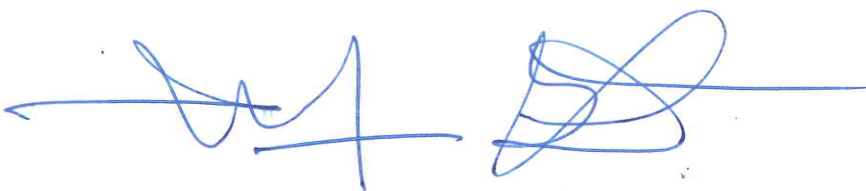
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá

conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

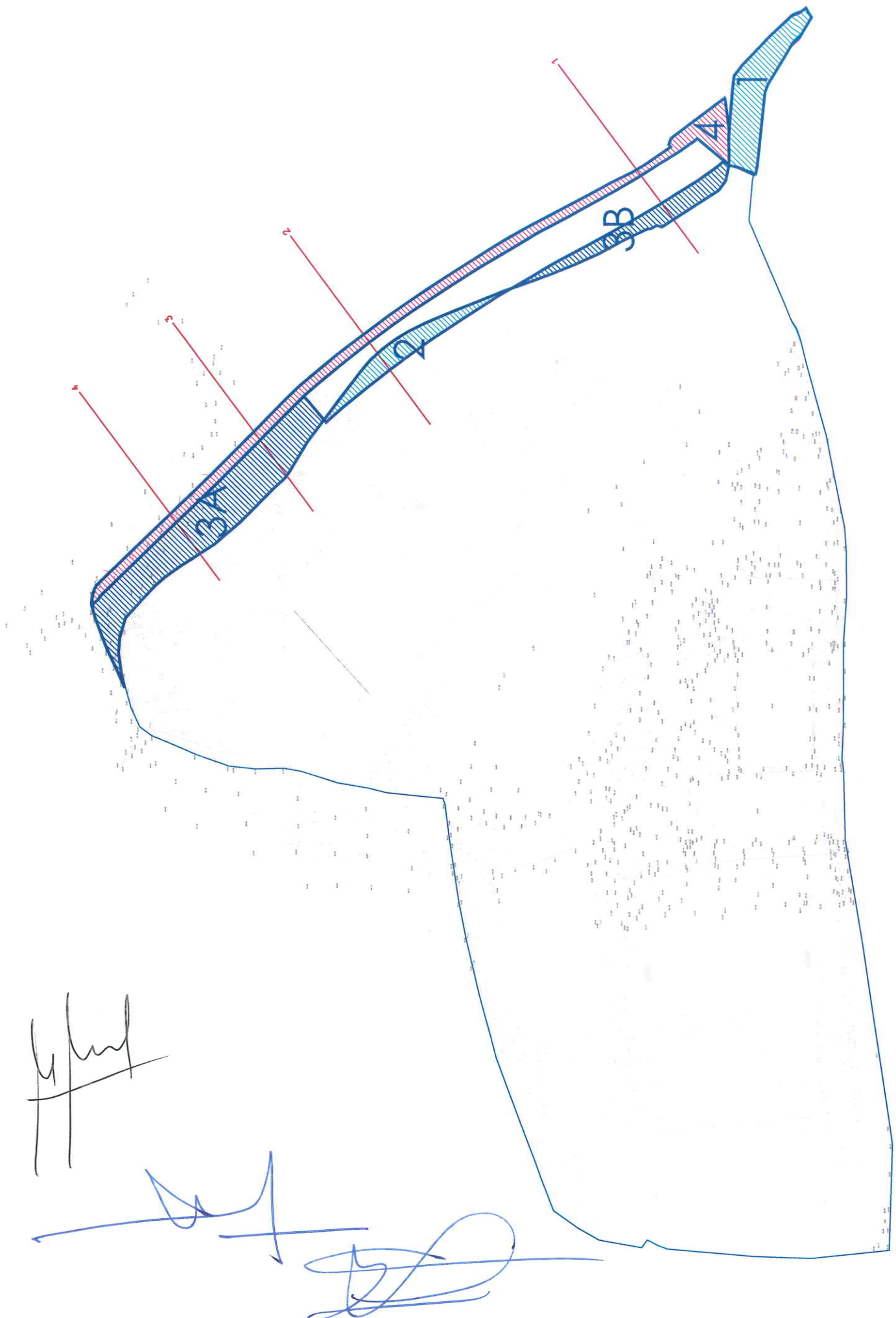
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es <<mailto:dpo@corpme.es>>



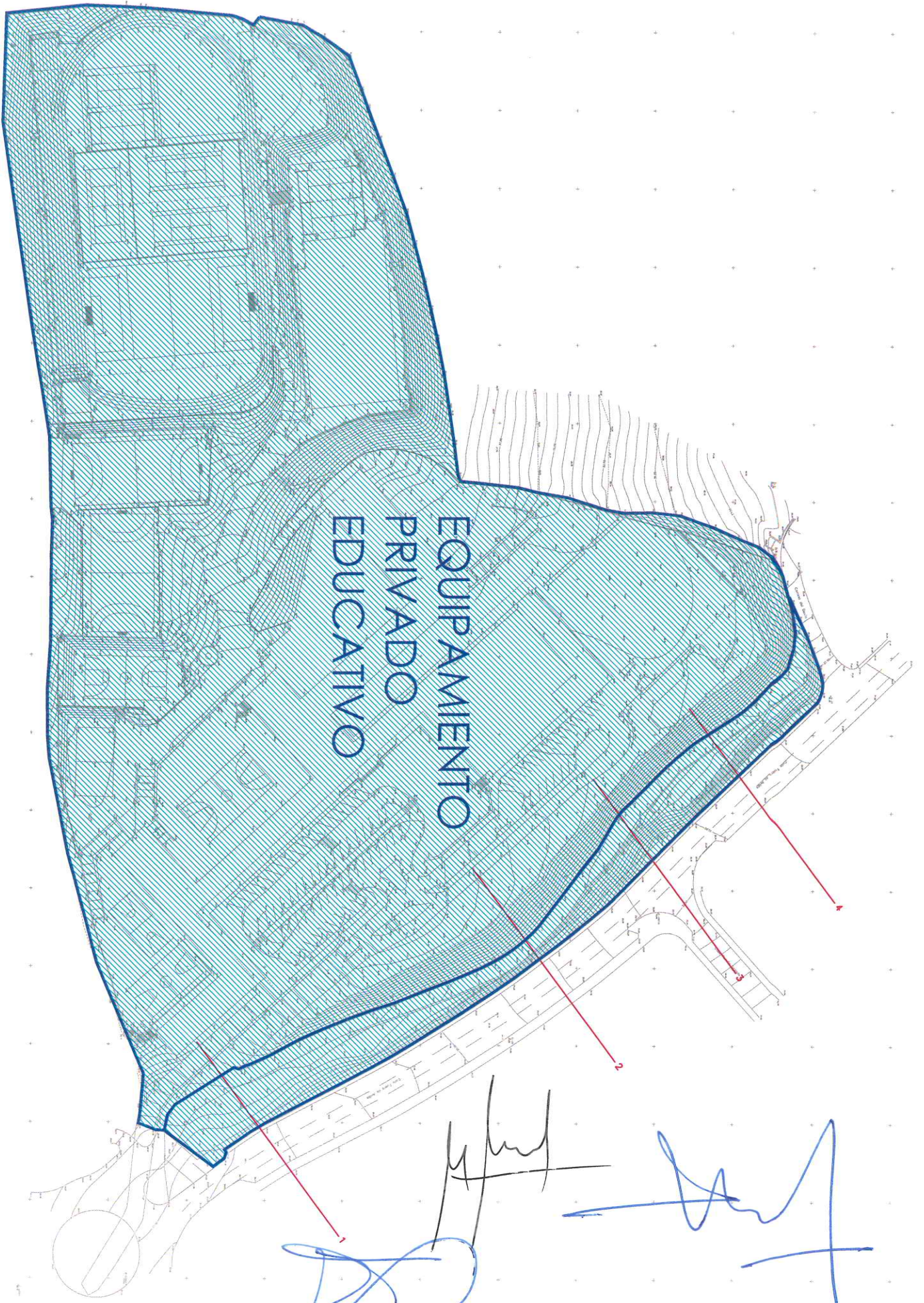


ANEXO III: DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LAS PORCIONES DE TERRENO DE RESULTADO.





ANEXO IV: PLANEAMIENTO EN VIGOR.

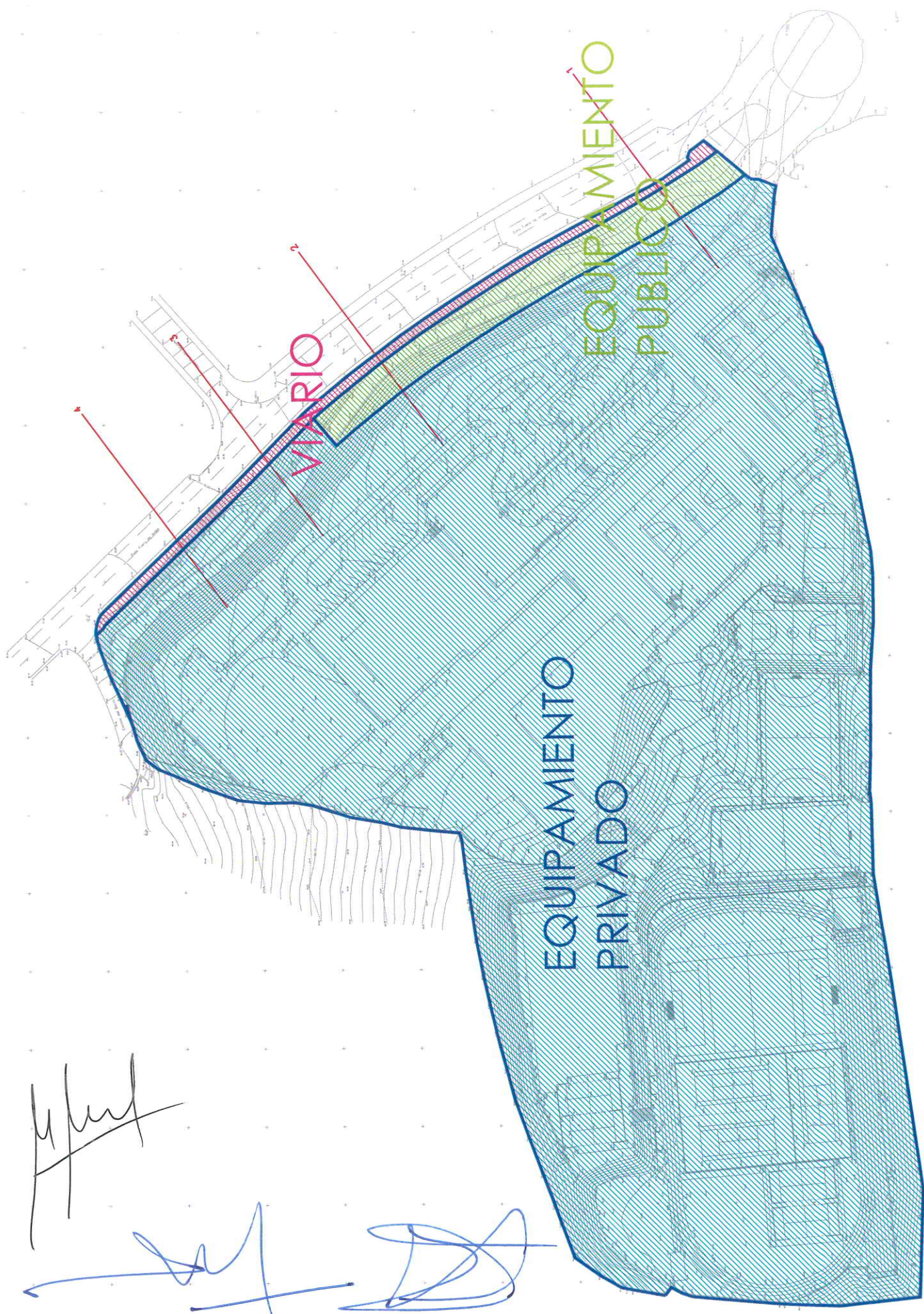


EQUIPAMIENTO
PRIVADO
EDUCATIVO

[Handwritten signatures and marks in blue and black ink]



ANEXO V: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.



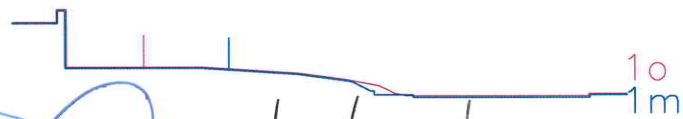
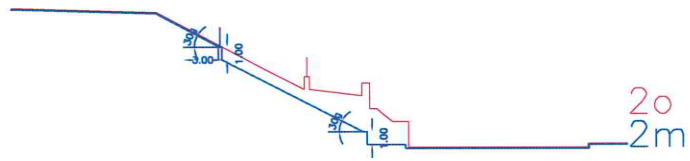
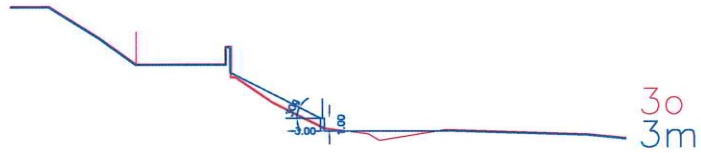
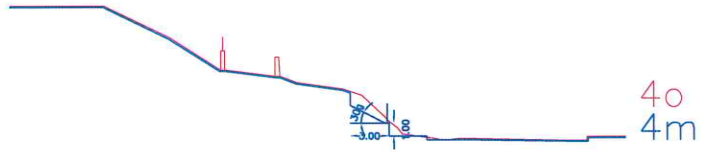
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

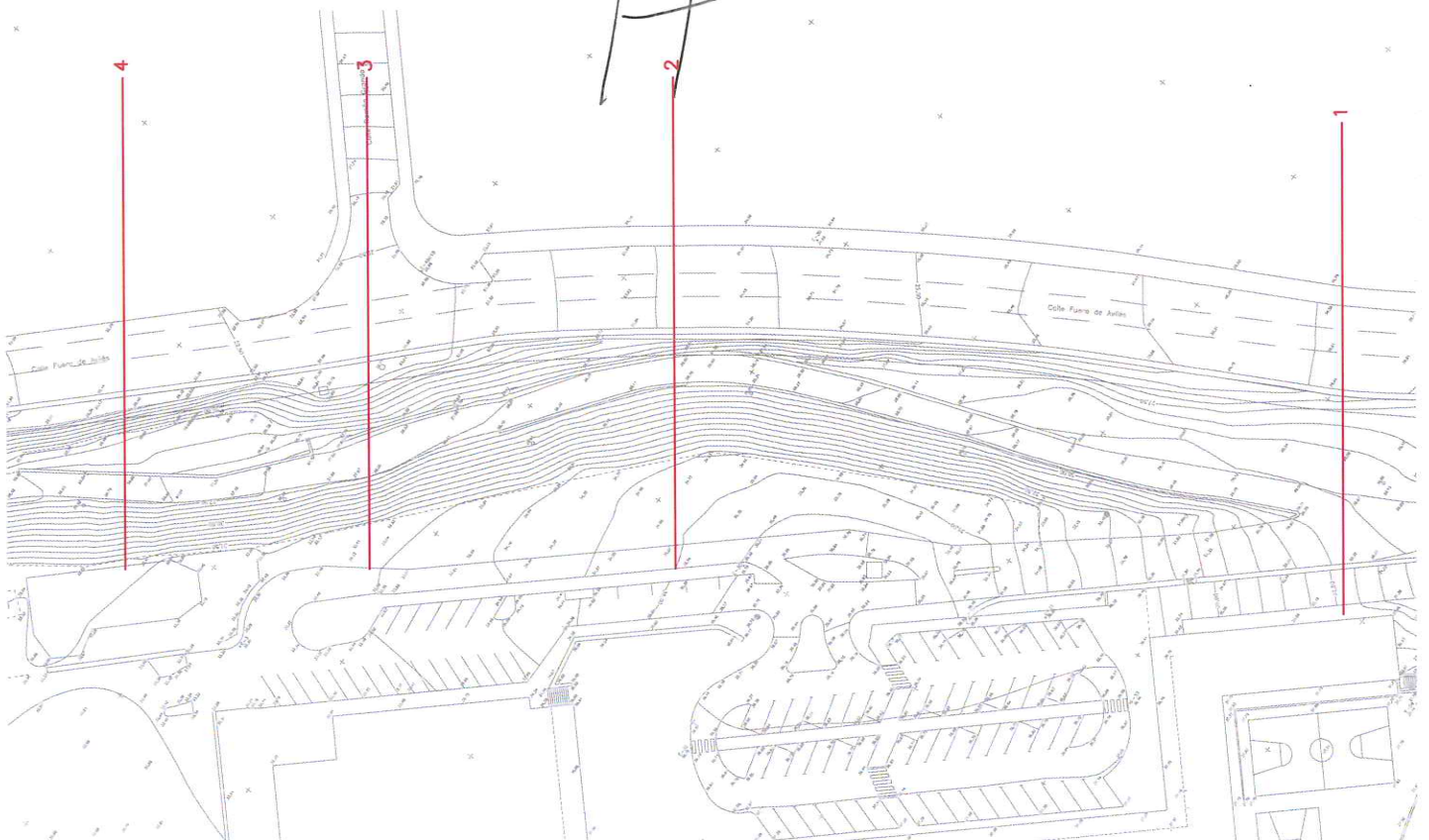


ANEXO VI: SECCIONES DE TERRENO ORIGINALES Y FINALES.

Terreno y lindero original
Terreno y lindero modificado



Handwritten signatures and scribbles in blue and black ink.



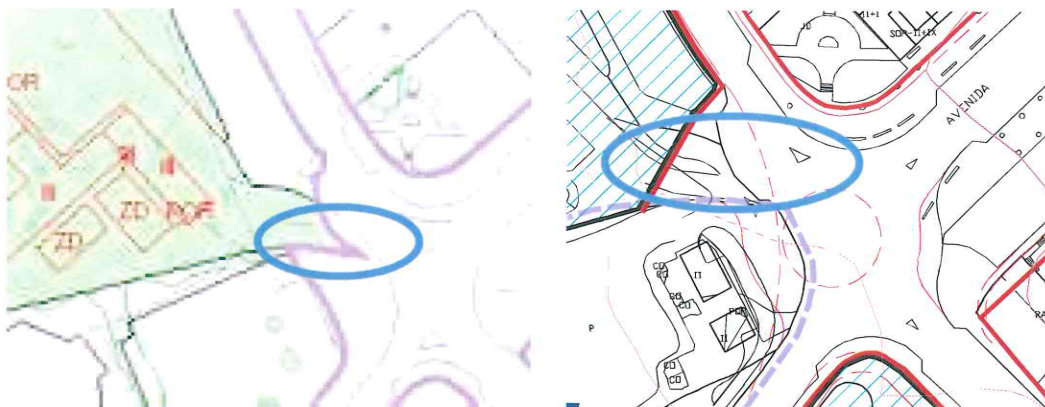


ANEXO VII: PREVISIÓN CUMPLIMIENTO PERMUTAS.

ANEXO VII: PREVISIÓN CUMPLIMIENTO PERMUTAS.

Condiciones urbanísticas.

A) Parcela registral Folio 215 Tomo 1353 Libro 27 Finca 2068 (PROPIEDAD CENTRO DE ESTUDIOS SAN FERNANDO)



Trozo parcela con ref. cat. PGO'2006
3065902TP6236N0001UM

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 9 de junio de 2006 (BOPA 15/07/06), determina para el "trozo" de la parcela con referencia catastral 3065902TP6236N0001UM, sita en la glorieta de confluencia entre las calle Fuero de Avilés y Avenida de San Agustín las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Zonificación:	Viarío Público.

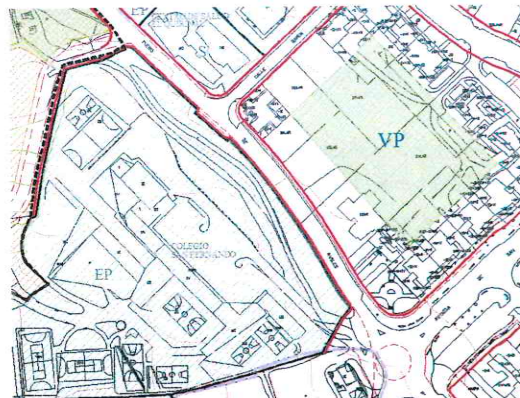
Se trata de un Equipamiento Público, con la consideración de dotación pública de carácter local, no incluido en unidad de actuación.

B) Parcela municipal de referencia catastral 3065901TP6236N0001ZM

La referida parcela no es tal sino que es parte de la **Parcela registral Folio 173 Tomo 19083 Libro 201 Finca 20467** de titularidad municipal obtenida y registrada en el mediante cesión gratuita por Promociones Nuevo Avilés (Expediente 779/1980) y otra parte procedente del antiguo camino de Gaxin, y está calificada como equipamiento privado y registrada junto con el resto de cesiones.

La parcela está en proceso de depuración (Expediente 11364/2018) para que los 65.613,37m², de los cuales se segregaron dos trozos con destino a Centro de Salud del Quirinal (Expediente 39250/1988) y a centro parroquial (expediente 62977/1995), se ajusten a tantas parcelas registrales y de inventario como parcelas físicas como son en realidad.

No obstante el trozo con el cual el Centro de Estudios San Fernando SA solicita permuta es procedente de esa finca y el antiguo camino de Gaxin:



Trozo parcela con ref. cat. PGO'2006
3065901TP36N0001ZM

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 9 de junio de 2006 (BOPA 15/07/06), determina para el "trozo" de la parcela con referencia catastral 3065901TP6236N0001ZM, sita en la este del Colegio san Fernando hasta la calle Fuero de Avilés las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Modalidad:	MNZ, Modificación de Normativa Zonal.
Número de MNZ:	52, Equipamiento Privado Colegio San Fernando
Zonificación:	E.P., Equipamiento Privado (educativo)
Edificabilidad:	0,5 m ² / m ²
Altura:	5 plantas
Zonificación de usos:	5, Dotacional

Se trata de un Equipamiento Privado, con la consideración de dotación de carácter local.

Oportunidad-Necesidad de la permuta

Al respecto de las permutas se ha de indicar que el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio dispone:

*"las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales. No será necesaria la subasta en los casos de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario, **previo expediente en el que se acredite la necesidad de efectuarla** y que la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40% del que lo tenga mayor".*

El apartado 2º del artículo 112 del Reglamento de Bienes vincula la permuta de bienes inmuebles a que **"...la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40% del que lo tenga mayor"**. A tal fin el artículo 118 del citado texto exige como requisito previo a toda venta o permuta de bienes patrimoniales la valoración técnica que acredite de forma fehaciente su justiprecio. Dentro de ese marco legal del 40% de diferencia, en el caso de no existir equivalencia de valores entre los

La legalidad de la actuación viene determinada por el cumplimiento de los requisitos señalados en el Reglamento de Bienes, y la normativa urbanística aplicable.

Legalidad de la permuta: valoración de las parcelas

La valoración de las parcelas ha de hacerse en el momento exacto de la permuta si bien en relación con la valoración de las mismas se ha de hacer constar lo siguiente:

La valoración se realizará tomando como base los criterios de cálculo establecidos por el Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo TRLSRU´2015) y el Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (en lo sucesivo, RVLS).

La valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado, como es el caso de las parcelas que nos ocupan, se regula en el artículo 37.1 del TRLSRU, según el cual señala que "Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

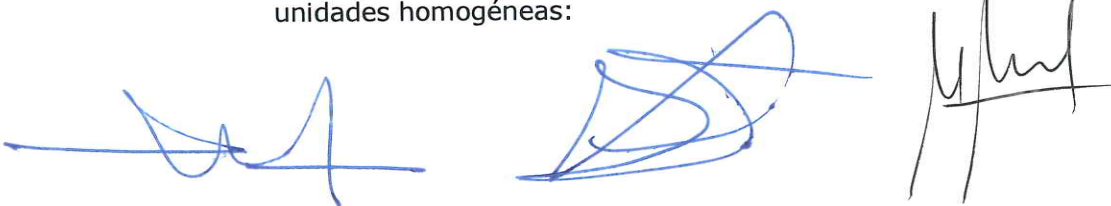
- a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.
- b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.
- c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

En este caso la parcela ubicada en viario público ha de valorarse de conformidad con la siguiente edificabilidad:

Los terrenos carecen de edificabilidad y uso lucrativo, al tratarse de un SG Viario, por lo que hemos de buscar un ámbito homogéneo en el que la ordenación urbanística los haya incluido (art. 37.1.a) antes citado). El ámbito homogéneo al que hemos de referirnos no es otro que la Unidad de Ejecución 3.1. del Polígono de Buenavista, expediente municipal 31.853/1991, polígono en el cual se incluyó el viario de referencia como ámbito a incluir.

La justificación para utilizar este ámbito la hallamos en el propio plano de delimitación del polígono en el cual el técnico municipal la graficó expresamente. (tal y como vimos en el plano antes reflejado)

Superponiendo el perímetro de esta Unidad de Ejecución sobre la cartografía catastral y o el Plan General obtendremos el planeamiento del referido ámbito homogéneo, sobre el que poder calcular la edificabilidad media e identificar el uso mayoritario. En su mayor parte, el planeamiento vigente es el PGOU'86. Por tanto, debemos medir la superficie de cada una de las unidades homogéneas:



bienes que se permutan, deberá producirse la debida compensación económica a favor del propietario del bien de mayor valor.

Igualmente la permuta viene definida como forma de enajenación para los bienes integrantes del Patrimonio Público del Suelo, y viene regulada en el artículo 218 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTU) y los artículos 542 y 546 del Decreto 278/2007 de 4 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU), en los que se establecen igualmente la necesidad de acreditar la conveniencia y su idoneidad frente a otras formas de enajenación, además se establecen las condiciones que deben cumplir los bienes obtenidos por permuta.

Según lo dispuesto en el artículo 218. 1. d) TROTUAS *"los bienes de los patrimonio públicos de suelo podrán ser permutados..."*, siendo este precepto desarrollado por el artículo 546 ROTU, el cual, establece la posibilidad de exceptuar las reglas generales de enajenación del PMS, si la Administración titular del bien lo considera conveniente por su mayor idoneidad frente a las otras formas de enajenación.

Las condiciones previstas para que los bienes de los patrimonios públicos pueden ser permutados, con las siguientes:

- a) Los bienes obtenidos por la Administración no podrán ser objeto de nueva permuta [art. 218.1.d). 1.º TROTU].
- b) Dichos bienes deberán destinarse efectivamente a los fines de los patrimonios públicos de suelo en el plazo máximo de dos años cuando los terrenos cuenten con ordenación detallada, debiendo ésta ser aprobada cuando no exista en el plazo máximo de un año. Los referidos plazos se contarán desde la fecha de la transmisión [art. 218.1.d). 2.º TROTU].

La oportunidad y necesidad de la permuta de la parcela 1 (terreno ubicado en el viario) por el trozo de terreno 3A (parcela patrimonial municipal) evitará al Ayuntamiento un expediente expropiatorio y obteniendo una parcela calificada de viario público, permutándola por una calificada de equipamiento privado y colindantes y además obteniendo un importe económico por la diferencia del valor de ambas, que servirá para urbanizar la acera a ejecutar en el propio ámbito.

La oportunidad y necesidad de la permuta del trozo de terreno 2 por el trozo de terreno 3B hará que la parcela municipal que se destinará a equipamiento público y viario, deje de ser un embudo en la zona de equipamiento público, pasando a tener un ancho constante y propiciando la mejora de sus niveles con la colindante del Centro de Estudios San Fernando con la que se permuta, niveles que no pueden ser mejorados si se permutase por otra parcela cualquiera, solo con esta.

Por tanto la oportunidad de las permutas ha quedado en el presente informe, por el hecho de que no existen otras parcelas que pudiera concurrir al procedimiento de permuta, por cuanto es la única que permitiría dar cumplimiento a los objetivos generales que pretende el Ayuntamiento de Avilés con esta actuación.

El denominador se obtiene según el tenor literal del artículo 21 del RVLS, es decir, restándole a la superficie total del ámbito, la superficie de los terrenos dotacionales afectados ya a su destino.

Del PGOU'86, extraemos los siguientes datos:

USOS LUCRATIVOS

UH	Tipología	Superficie	Edificabilidad unitaria	Edificabilidad total
401-402-404	T	14.256,00	0,861	12.281,00
403	EP	2.168,00	1,000	2.168,00
		16.424,00		14.449,00

USOS DOTACIONALES

UH	Tipología	Superficie	Edificabilidad unitaria	Edificabilidad total
51-52-53	V	7.043,00	0,000	0,00
PARCELA	V	526,43	0,000	0,00
		7.569,43		0,00

Del que se obtienen los valores requeridos:

$$\begin{aligned} \sum E_{UH_i} \times S_{UH_i} &= 14.449 \text{ m}^2 \text{ cons} \\ SA &= 16.424,00 + 7.569,43 = 23.993,43 \text{ m}^2 \\ SD &= 7.569,43 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Que nos permiten obtener la edificabilidad media del ámbito homogéneo de la UE 3.1. Buenavista, teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas:

$$EM = \frac{\sum E_i \times S_i}{SA - SD} = \frac{14.449,00 \text{ m}^2}{23.993,43 \text{ m}^2 - 7.569,43 \text{ m}^2} = 0,88 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Es decir la edificabilidad media del ámbito homogéneo del polígono de la UE 3.1. de Buenavista, incorporando la parcela afectada resulta de 0,88 m² construidos de uso residencial en tipología de edificación en transformación por cada m² de suelo.

Para el resto de parcela tanto la municipal de equipamiento privado como las parcelas del Centro de Estudios San Fernando la edificabilidad es la siguiente:

La edificabilidad según la ficha de la MNZ citada es de 0,5m² construidos.

A efectos del cálculo del aprovechamiento medio dentro del PGO de Avilés, este es 1, como se ha indicado de conformidad con el Art. 5.11.3. del PGO el uso equipamiento privado tiene coeficiente de aprovechamiento medio idéntico al del uso residencial en tipología de vivienda colectiva libre, por eso se valoraran las parcelas comparando con vivienda libre, ya que no existen testigos de equipamiento privado educativo para comparar.

Por tanto el **valor de las parcelas** se obtendrá mediante el valor de repercusión, calculado por el método residual estático, que se desarrolla en el artículo 22 del RVLS y, para el uso considerado de vivienda colectiva libre, se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

La expresión de la edificabilidad media se define en el artículo 21 del RVLS:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \times S_i \times VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

Em = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela *i*, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo

S_i = Superficie de correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela *i*, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela *i*, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Para el cálculo de dicha edificabilidad media, tendremos en cuenta las siguientes consideraciones:

El cociente *VRS_i* / *VRS_r* no deja de ser un coeficiente de homogeneización, para comparar edificabilidades lucrativas de distintos usos, tipologías y localizaciones.

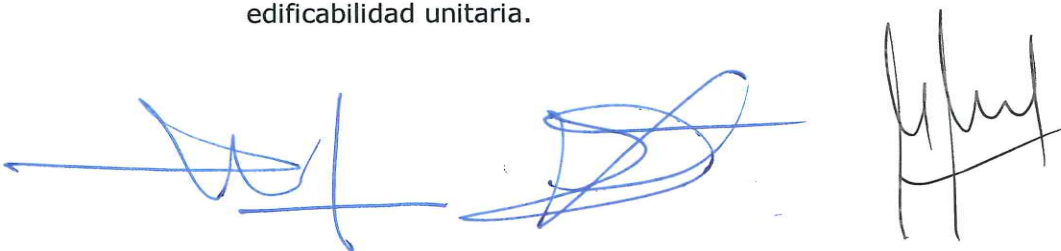
Considerando que toda la edificabilidad lucrativa es residencial, que toda se desarrolla en tipología de transformación y equipamiento privado (y teniendo en cuenta que en el planeamiento vigente, el coeficiente de ponderación del equipamiento privado, a efectos del cálculo del aprovechamiento medio es 1, idéntico al del uso residencial en tipología de vivienda colectiva libre, art. 5.11.3 de las Normas Urbanísticas) y que no existen diferencias significativas de valor por razón de la localización, del uso, ni de la tipología, llegaríamos a la siguientes simplificaciones:

$$\text{que } \frac{VRS_i}{VRS_r} = 1$$

y, en consecuencia:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \times S_i \times VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD} = \frac{\sum E_i \times S_i}{SA - SD}$$

La expresión resultante es un cociente cuyo numerador es la superficie construida lucrativa total del ámbito, a obtener por el producto de la superficie de cada parcela por la edificabilidad de cada parcela. Teniendo en cuenta la estructura del Plan General de 1986, dicha superficie construida lucrativa total también se obtendrá, de manera más inmediata, por el producto de la superficie de cada Unidad Homogénea por la de su edificabilidad unitaria.



$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Obteniendo así el valor de repercusión del suelo y luego el mediante la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

Es decir el Valor del suelo para permutar se obtendrá multiplicando la edificabilidad (0,88-0,5) por el valor de repercusión (que será el mismo el de la vivienda libre en el momento de la valoración) y por el número de metros cuadrados de la parcela a permutar en cada caso.

PERMUTA PARCELA 1 POR PARCELA 3A

Parcela 1:

Superficie: 526,43 m².

Aprovechamiento: 0,88 m²/m².

S construida: 463,26m²

Parcela 3A:

Superficie: 1.306,10 m².

Aprovechamiento: 0,50 m²/m².

S construida: 653,05m²

Valor unitario 40% mayor: 40%*653,05= 261,22

Diferencia de valor: 653,05-463,26= 189,79

Diferencia valor < 40% valor mayor.

La permuta cumple en valores unitarios.

PERMUTA PARCELA 2 POR PARCELA 3B

Parcela 2:

Superficie: 321,27 m².

Aprovechamiento: 0,50 m²/m².

S construida: 160,64m²

Parcela 3B:

Superficie: 361,85 m².

Aprovechamiento: 0,50 m²/m².

S construida: 180,93m²

Valor unitario 40% mayor: $40\% * 180,93 = 72,37$

Diferencia de valor: $180,93 - 160,64 = 20,29$

Diferencia valor < 40% valor mayor.

La permuta cumple en valores unitarios.