

Acuerdos
Consejo Social, sesión Extraordinaria del día
26 de octubre de 2010:

Certificado nº 35/10

Aprobar el **ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE LA UNIVERSIDAD DE CANTABRIA Y LA SOCIEDAD MERCANTIL GESTIÓN DE VIVIENDAS E INFRAESTRUCTURAS DE CANTABRIA, SOCIEDAD LIMITADA (GESVICAN), PARA LA PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS UNIVERSITARIOS**, redactado en los siguientes términos:

"REUNIDOS

DE UNA PARTE: *El Excmo. Sr. D. Federico Gutiérrez Solana, Rector Magnífico del Universidad de Cantabria, actuando en representación de la misma en el ejercicio de su cargo de Rector, para el que fue nombrado por Decreto 171/2007, de 27 de diciembre, publicado en el Boletín Oficial de Cantabria Número 6 de fecha 9 de enero de 2008, facultado expresamente para este acto por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Universidad de Cantabria del (día) de (mes) de 2010, previa autorización del Consejo Social en sesión celebrada el(día) de (mes) de 2010.*

DE OTRA PARTE: *El Excmo. Sr. D. José María Mazón Ramos, Presidente del Consejo de Administración de la Empresa Pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria SL, (en adelante Gesvican, Sl, con CIF B-39334008, domiciliada en la C/ Miguel Artigas, 2, con Código Postal 39002 Santander (Cantabria), Inscrita en el Registro Mercantil de Santander al Tomo708, Hoja S5064, Folio, 217, Inscripción 13ª, con facultades en virtud del poder otorgado ante el Sr. Notario D. Fernando Arroyo del Corral con fecha 2 de enero de 2008 y número de protocolo 3, facultado expresamente para este acto mediante Acuerdo del Consejo de Administración del 5 de octubre de 2010.*

Ambas partes, en la calidad en que cada una interviene, se reconocen mutuamente capacidad legal para obligarse y otorgar el presente Acuerdo, a cuyos efectos

EXPONEN

Que en la Comunidad Autónoma de Cantabria, hasta la fecha el alojamiento de los estudiantes se ha resuelto bien a través de residencias universitarias, o bien a través del alquiler, muchas veces compartido, de viviendas en el mercado libre. Las partes firmantes del presente Acuerdo consideran necesario ofrecer a la comunidad universitaria como opción alternativa, la de los Alojamientos Universitarios gestionados por la propia Universidad de Cantabria, que se conviertan en residencia habitual y permanente de los miembros de la comunidad universitaria, mientras permanezca su relación con la misma y con un carácter rotatorio, como solución transitoria hacia otras formas de acceso a la vivienda y siempre en los términos, condiciones y excepciones que fijen o puedan fijar normas estatales o autonómicas.

Que la Universidad de Cantabria tiene la imperiosa necesidad de generar una oferta mínima de al menos, 180 Alojamientos para Universitarios y servicios comunes para la comunidad universitaria en suelos adscritos al patrimonio de la Universidad, en Santander y 40 en Torrelavega, cuya materialización se ha ido demorando en el tiempo por diversos motivos, pero que cuentan con el apoyo de todas las administraciones implicadas desde la firma, en Santander del Acuerdo de fecha 9 de abril de 2007 entre el Ministerio de Vivienda y el Gobierno de Cantabria, con la participación de la Universidad de Cantabria para la promoción de 110 viviendas universitarias en los campus de Santander y Torrelavega.

Que el proyecto "Cantabria Campus Internacional", coordinado por la UC, ha obtenido la calificación de "Campus de Excelencia Internacional". Entre los objetivos del mismo figuran las acciones C3.2 y C2.6 destinadas a la construcción de residencias universitarias y en las convocatorias específicas de los años 2009 y 2010 se ha obtenido cofinanciación para ello, la cual se espera aumentar en la convocatoria prevista para el 2011.

Que, teniendo la Universidad de Cantabria la necesidad antedicha de poder ofrecer dichos Alojamientos Universitarios para atender adecuadamente el servicio público que está llamada a prestar, carece actualmente, a pesar de lo expuesto, de la capacidad financiera precisa, y sin embargo dispone de suelo apropiado para aplicarlo a la construcción de Alojamientos para Universitarios destinados a colectivos específicos relacionados con la comunidad universitaria.

Que el artículo 35.2 del Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, establece la posibilidad de acogerse a la financiación y a las ayudas del programa de promoción de Alojamientos Protegidos para otros colectivos específicos, cuyo objetivo es financiar la promoción de alojamientos destinados a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos.

Que Gesvican, Sl es una empresa pública del Gobierno de Cantabria especializada en la promoción y construcción de viviendas e infraestructuras y que cuenta con los medios necesarios y capacidad financiera para la promoción y construcción de dichos Alojamientos Universitarios, por lo que la Universidad de Cantabria, en aras del interés público, considera necesario servirse de dichos medios y capacidad para hacer frente a las necesidades expresadas y materializar la oferta de Alojamientos Universitarios demandados.

Que, para acometer tal promoción, es necesario que la Universidad de Cantabria, propietaria de los mencionados terrenos, ceda a Gesvican, Sl derechos suficientes sobre los mismos.

Que estando, por tanto, ambas partes de Acuerdo en sus respectivos intereses, proceden a formalizar el presente Acuerdo conforme a las siguientes

CLAUSULAS

Primera.- Objeto del Acuerdo.

El presente Acuerdo tiene por objeto definir los términos de la colaboración entre la Universidad de Cantabria y GESVICAN, SL con el fin de dotar a la Comunidad Universitaria de Alojamientos Universitarios suficientes para cubrir la demanda existente de los mismos.

Segunda.- Naturaleza Jurídica del Acuerdo.

El presente Acuerdo de Colaboración tiene naturaleza jurídica administrativa y está excluido de la tramitación prevista en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 del citado texto legal, en relación con el artículo 146 de la Ley 3/2006, de 18 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, y los artículos 239 y 236 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria.

Tercera.- Constitución y Cesión del Derecho de Superficie.

La Universidad de Cantabria constituirá y cederá gratuitamente a favor de GESVICAN, SL un derecho de superficie sobre los terrenos identificados en el Anexo I necesarios para el desarrollo de varias promociones de Alojamientos Universitarios destinados a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, o investigadores y científicos.

Igualmente, la Universidad de Cantabria cederá a Gesvican, Sl, que los aceptará, los estudios previos, anteproyectos y proyectos técnicos que tenga realizados al efecto, así como, los permisos y autorizaciones administrativas que en desarrollo de los mismos haya obtenido de cualquier administración pública, subrogándose a estos efectos en la posición de la Universidad frente a terceros.

Cuarta.- Objeto y plazo del Derecho de Superficie.

Como ha quedado dicho, los terrenos sobre los que se cede el derecho de superficie son los identificados en Anexo I al presente Acuerdo tanto en la rasante de las fincas como en su subsuelo.

El derecho de superficie se constituye hasta el 31 de diciembre de 2015. Transcurrido dicho plazo, el derecho de superficie quedará extinguido. A su extinción, la propiedad sobre lo construido revertirá a la Universidad de Cantabria y se procederá a la liquidación y abono por la Universidad a Gesvican, Sl de las cantidades pendientes, en los términos y condiciones establecidas en el presente Acuerdo.

Quinta.- Desarrollo y plazo para la Promoción de los Alojamientos Universitarios.

Gesvican, Sl desarrollará la correspondiente promoción de los Alojamientos Universitarios en las parcelas que la Universidad de Cantabria le ceda con ese fin, con arreglo a los proyectos técnicos elaborados por la Universidad de Cantabria y en todo caso procurando dar satisfacción a sus intereses en cuanto a diseño y distribución, elementos comunes e instalaciones y urbanización . El número de Alojamientos a construir será el máximo posible y en todo caso vendrá determinado por la normativa urbanística municipal.

El plazo máximo para la promoción y construcción de los Alojamientos será hasta el 31 de diciembre de 2015.

Sexta.- Compromisos que asume Gesvican Sl.

En cumplimiento de la obligación descrita en la Cláusula anterior, Gesvican, Sl asume los siguientes compromisos:

- a) Realizará cuantas actuaciones sean precisas para la promoción de las obras definidas en la Cláusula anterior, lo que incluye la contratación con terceros, de Acuerdo con la normativa administrativa aplicable para la ejecución de las obras que, al efecto, se requieran, la elaboración de los documentos contractuales previos, la realización de los trámites necesarios para su contratación y la firma de los contratos.

- b) Tramitará las licencias, permisos y autorizaciones necesarios que estén pendientes para obtener la calificación de las promociones y la ejecución de las obras.
- c) Realizará los trámites necesarios que estén pendientes para obtener las subvenciones y ayudas a que pudiera acogerse la promoción de estos Alojamientos.
- d) Mantendrá indemne a la Universidad de cualquier reclamación de terceros por las actuaciones que, en cumplimiento de este Acuerdo, realice Gesvican, Sl, a excepción de aquellas que se deriven de posibles deficiencias que puedan contener los proyectos técnicos redactados por cuenta de la Universidad de Cantabria.
- e) Recepcionará las obras una vez construidas, verificando que las mismas se ajustan a las prescripciones del proyecto o proyectos de ejecución y que se encuentran en perfecto estado para su utilización como Alojamientos Universitarios en el momento de su reversión a la Universidad de Cantabria, incluidas, en su caso, las licencias oportunas. Todo ello, sin perjuicio, en caso de discrepancia, de las facultades de comprobación previa reservadas a un técnico independiente que las partes designen de mutuo acuerdo, en los términos previstos en la Cláusula Octava.
- f) La Universidad tendrá derecho a ejercer las funciones de verificación y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por Gesvican, Sl. A estos efectos podrá inspeccionar, en presencia de personal técnico de Gesvican, Sl, las obras, instalaciones, servicios, así como a solicitar y que le sea entregada una copia de la documentación relacionada con las actuaciones objeto del presente Acuerdo, en particular, los Libros de Ordenes y los informes referentes a controles y ensayos efectuados durante el proceso constructivo.
- g) Gesvican, Sl deberá contar con la aprobación expresa de la Universidad de Cantabria para cualquier modificación sustancial del proyecto o proyectos, entendiéndose en todo caso como modificación sustancial, aquella que pueda suponer una disminución de las calidades o cantidades fijadas en dicho proyecto o proyectos.

Séptima.- Financiación, gastos y pago de la promoción de los Alojamientos Universitarios.

La Universidad de Cantabria abonará a Gesvican, Sl, previa justificación documental, todos los gastos en que Gesvican, Sl incurra en la promoción y construcción de los Alojamientos Universitarios una vez deducidas, en su caso, las subvenciones percibidas.

Se entenderá por gastos de la promoción y construcción, todos aquellos necesarios para llevar a cabo correctamente, la promoción y construcción de los mencionados Alojamientos Universitarios, incluidos todo tipo de gastos financieros, impuestos, tasas, aranceles y arbitrios que se devenguen como consecuencia de ello.

El Abono de estas cantidades se realizará de la siguiente manera:

- o Ingresos a cuenta a lo largo de la ejecución de las obras de un mínimo del 20% del presupuesto de Adjudicación de las mismas, contra certificación mensual de obra ejecutada y previa facturación por Gesvican, Sl, hasta el importe máximo que anualmente figure en los Presupuestos de la Universidad de Cantabria.
- o El resto, es decir, la diferencia entre las cantidades del apartado anterior y todos los gastos en que Gesvican, Sl incurra en la promoción y construcción de los Alojamientos Universitarios, una vez deducidas, en su caso, las

subvenciones percibidas, a la entrega de conformidad de los Alojamientos, tras el periodo de comprobación establecido en la Cláusula Octava del presente Acuerdo y una vez obtenida la licencia de primera ocupación.

Dado que Gesvican, SI promoverá la edificación de los Alojamientos Universitarios con financiación externa, la Universidad de Cantabria podrá facultar a Gesvican, SI para cobrarse parcialmente con cargo al principal de dichos préstamos, subrogándose en el préstamo o préstamos, que Gesvican, SI tenga suscritos para la promoción de los mismos. La posible subrogación de los préstamos indicados en el párrafo anterior será asumida por la Universidad de Cantabria siempre que la correspondiente Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria autorice la suscripción de operaciones de endeudamiento, en los términos y con el límite que en dicha Ley se establezcan. En caso contrario, la Universidad de Cantabria abonará la mencionada diferencia con cargo a su Presupuesto.

La Universidad de Cantabria financiará dichas cantidades con cargo a sus Presupuestos hasta el importe máximo que figure en los mismos.

Octava.-Periodo y Acta de Comprobación.

En el plazo máximo de quince (15) días desde la finalización de las obras, se iniciará la comprobación de la obra realizada (el "Período de Comprobación"). Durante dicho período, que se extenderá durante quince (15) días hábiles, si existiera discrepancia en relación con lo ejecutado, su calidad o idoneidad para el fin para el que la construcción ha sido realizada, o surgieran desavenencias de cualquier otra índole o naturaleza, un Experto Independiente designado de mutuo Acuerdo llevará a cabo las verificaciones de que la construcción ha sido realizada de acuerdo a los proyectos y en todo caso, realizará los controles necesarios para la efectiva disponibilidad del edificio para los fines pretendidos en el presente Acuerdo.

En caso de que no se llegara a un Acuerdo sobre la designación del Experto Independiente, Gesvican, SI y la Universidad estarán obligadas a elegir por insaculación a una de entre aquellos Arquitectos colegiados en Cantabria que ostenten la condición de peritos judiciales.

El Periodo de Comprobación concluirá con el levantamiento, por duplicado de un Acta (el "Acta de Comprobación"), que en función de su resultado será positivo o negativo, según lo previsto a continuación:

- (i) Si las obras se encuentran en buen estado de disponibilidad y ejecutadas conforme a las prescripciones técnicas del Proyecto de edificación o a las indicaciones de la dirección facultativa de las obras, se dejará constancia de tal extremo en un Acta de Comprobación Positiva.
- (ii) Si las obras no se encontrasen en buen estado, o no estuviesen ejecutadas conforme a las prescripciones técnicas del Proyecto de edificación, ni a las indicaciones de la dirección facultativa de las obras, los defectos se recogerán en un Acta de Comprobación Negativa, detallando los trabajos a realizar y el plazo para su subsanación.

Si transcurrido dicho plazo Gesvican, SI no hubiese remediado las deficiencias puestas de manifiesto, se levantará nuevo Acta de Comprobación Negativa de ello, procediéndose a la valoración económica de las indicadas deficiencias que, en todo caso, deberán ser abonadas por Gesvican, SI a la Universidad de Cantabria.

Novena.- Reversión de lo Edificado y Liquidación.

Finalizadas las obras y el periodo de comprobación o extinguido el plazo de vigencia del derecho de superficie, la edificación promovida por Gesvican, S1 revertirá a la Universidad. A partir de ese momento se procederá la liquidación de las cantidades pendientes en los términos establecidos en la Cláusula Séptima del presente Acuerdo.

Décima.- Principios por los que se regirán las relaciones.

Las relaciones entre la Universidad de Cantabria y Gesvican, S1 se regirán por los principios de buena fe y confianza legítima en el ejercicio de las mutuas obligaciones en él establecidas que deberán ponderar todos los intereses públicos implicados y, en el seno de este Acuerdo, facilitar las actuaciones y las gestiones que sean necesarias para el desarrollo de todas sus actuaciones. La regla general será la de la avenencia y residualmente la impugnación.

Undécima.- Comisión de Seguimiento del Acuerdo.

A estos efectos, se creará una comisión paritaria compuesta por un máximo de seis miembros. Así, por parte de Gesvican, S1 asistirán su Presidente o persona en quien delegue y dos vocales más, uno de ellos de carácter técnico, pertenecientes a Gesvican, S1. Por parte de la Universidad de Cantabria asistirán su Rector o persona en quien delegue y dos vocales más, uno de ellos de carácter técnico, pertenecientes a la Universidad de Cantabria. Las decisiones se tomarán por consenso, salvo el ejercicio de acciones que no puede ser condicionada por pacto alguno.

Las sesiones serán presididas por el Rector de la Universidad de Cantabria, se celebrarán en su sede, y podrán ser convocadas por su presidente a iniciativa propia o a petición de cualquiera de sus miembros, actuando como Secretario un letrado la Universidad de Cantabria.

Dicha comisión tendrá que efectuar un seguimiento del cumplimiento de los objetivos del presente Acuerdo, pudiendo adaptarlo para posibilitar la actuación, o para atender necesidades concretas de cualquier tipo que pudieran surgir durante su desarrollo.

Duodécima.- Eficacia y Vigencia del Acuerdo.

El presente Acuerdo surtirá efectos desde el día de su firma y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2015 o en su caso, hasta la extinción del derecho de superficie si ésta se produjese con anterioridad, pudiendo prorrogarse mediante Acuerdo expreso de las partes, siempre que su prórroga se acuerde con anterioridad a la finalización de su plazo de duración.

No obstante lo anterior, el Acuerdo conservará su vigencia hasta el total cumplimiento por las partes de las obligaciones asumidas por virtud del mismo.

En el plazo máximo de un mes desde la firma del presente Acuerdo se procederá a elevar a escritura pública la constitución del derecho de superficie y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

El presente Acuerdo podrá ser modificado de mutuo Acuerdo entre las partes.

Decimotercera.- Extinción del Acuerdo.

El presente Acuerdo se extinguirá por el transcurso del plazo de vigencia del mismo o por resolución.

Serán causas de resolución del presente Acuerdo el mutuo acuerdo de las partes y el incumplimiento de cualquiera de ellas de las obligaciones asumidas en virtud del mismo. En este último caso, la resolución operará mediante comunicación por escrito en dicho sentido remitido por la parte cumplidora a la parte incumplidora.

En el caso de resolución del Convenio, cualquiera que fuera la causa que diera lugar a la misma, quedará extinguido el derecho de

superficie, y la Edificación revertirá a la Universidad de Cantabria en el estado en que se encuentre, debiendo liquidarse a Gesvican, SI las cantidades pendientes de abono en los términos prevenidos en la Cláusula Séptima del presente Acuerdo. En todo caso, la parte incumplidora deberá resarcir a la parte cumplidora por los daños y perjuicios en que ésta hubiera incurrido a consecuencia del incumplimiento de la primera.

Decimocuarta.-Fuero.

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del presente Acuerdo serán de conocimiento y competencia del orden jurisdiccional de lo Contencioso-Administrativo.

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

ANEXO I. DESCRIPCION DE LAS FINCAS

FINCA 1

URBANA. FINCA sita en el Campus Las Llamas, avenida de los Castros sin número de la ciudad y término municipal de Santander, con una superficie de cuatro mil trescientos cuarenta y dos metros con treinta decímetros cuadrados, sobre la que se encuentra construido -hoy derribado- el Colegio Mayor Juan de la Cosa de la Universidad de la Universidad de Cantabria , ocupando una superficie de mil veinticuatro metros con cincuenta decímetros cuadrados, en cinco plantas, con un total de tres mil cincuenta y cinco metros cuadrados de superficie construida."

Certificado 36/10

Aprobar los compromisos del presupuesto de gastos de la Universidad de Cantabria derivados del Acuerdo de Colaboración entre la Universidad de Cantabria y la Sociedad Mercantil Gestión de Viviendas e Infraestructuras de Cantabria, Sociedad Limitada, para la promoción de Alojamientos Universitarios.

	IMPORTE	APLICACIÓN PRESUPUESTARIA
Año 2010	100.000	89.QNRU.620
Año 2011	4.000.000	89.QNRU.620
Año 2012	5.000.000	89.QNRU.620