



REGISTRO ELECTRÓNICO DE CONVENIOS

Nº de inscripción 2025/7/0086
Zaragoza, 18 de septiembre de 2025



PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIÓN ENTRE EL GOBIERNO DE ARAGÓN Y LA SOCIEDAD DEPORTIVA HUESCA S.A.D, PARA LA COLABORACIÓN EN MATERIA DE PROMOCIÓN DEL DEPORTE Y ADQUISICIÓN DEL ESTADIO DE "EL ALCORAZ".

En Zaragoza, a la fecha de la firma de este protocolo general de actuación, se **REÚNEN**:

De una parte, **D. Ricardo Mur Monserrat**, mayor de edad, de nacionalidad española, con NIF 29108792S, interviniendo en representación de la Sociedad Deportiva Huesca, S.A.D, con domicilio a estos efectos en el Camino Cocorón (Campo Alcoraz), S/N de Huesca (22004), con NIF A22009518, en su condición de Consejero Delegado de esa entidad, representación que resulta de la escritura pública autorizada por el Notario de Zaragoza, D. Augusto Ariño García-Belenguer, el día 15 de mayo de 2025, al número 1.603 de su protocolo, en adelante, la Sociedad.

De otra parte, **D^a Tomasa Hernández Martín**, interviniendo en nombre y representación del Gobierno de Aragón, en calidad de Consejera del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, en virtud del Decreto de fecha 12 de julio de 2024 del Presidente del Gobierno de Aragón (B.O.A. Nº 3, de 12 de julio), previa autorización del Gobierno de Aragón en su reunión de 30 de julio de 2025.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad necesaria para formalizar este Protocolo General de Actuación y, en este acto, como mejor proceda en Derecho,

EXPONEN

I. Ambas partes manifiestan su voluntad de colaborar en el desarrollo de actividades conjuntas de fomento y promoción del deporte, especialmente en el ámbito del deporte base, el deporte de competición, la inclusión social a través del deporte y la organización de eventos deportivos en el estadio "El Alcoraz"; así como el interés en la posible explotación de esas instalaciones para, además de usos deportivos, otros usos culturales o recreativos.



II. La Sociedad Deportiva Huesca S.A.D. es propietaria del estadio de fútbol “El Alcoraz”, con la siguiente descripción registral:

“RUSTICA.- Campo de regadío sobre el que se está construyendo un CAMPO DE FÚTBOL con graderías para seis mil espectadores, sito en término de Huesca, partida Alguardia. Las dimensiones del terreno de juego serán de ciento cinco por setenta metros. En el lateral Oeste se ubicará la tribuna principal, parcialmente cubierta, debajo de la cual se situarán cuatro vestuarios para otros tantos equipos, vestuario para el árbitro, almacenes, botiquín, sala de prensa, bar y aseos. En el lateral Este y en los fondos se construirán graderías para localidades descubiertas, dispondrán de Bar y aseos independientes. El aparcamiento será para trescientos cincuenta vehículos. Contará con vivienda para el conserje de cien metros cuadrados de superficie. Todo ello de dos hectáreas, cinco áreas, cincuenta y nueve centiáreas; linda al Norte con Gerardo Sacorra; Sur, Tomás López; Este, yermo de San Jorge y al Oeste, Eusebio Sauras Lacambra”.

Es la finca registral número 10911/A, inscrita en el Registro de la Propiedad de Huesca al Libro 166 de Huesca, folio 215, Tomo 1442.

Las fincas donde se ubica (antes fincas registrales números 354 y 1714 del Registro de la Propiedad de Huesca) las adquirió la Sociedad Deportiva Huesca S.A.D. mediante escritura pública de compraventa a D. León Belío Zaborras, autorizada por el Notario de Huesca, D. Francisco del Hoyo Villameriel, el día 15 de enero de 1.969, al número 61 de su Protocolo.

III. El Gobierno de Aragón, en el marco de sus políticas de fomento del deporte, interés público y desarrollo de infraestructuras deportivas, manifiesta su interés en adquirir dicho inmueble que sirva para albergar eventos no sólo de fútbol, como hasta ahora, sino otros acontecimientos deportivos y extradeportivos.

Así pues, la adquisición del estadio “El Alcoraz” se fundamenta en su interés estratégico y social por promover un uso abierto, inclusivo y sostenido de la instalación, en colaboración con la Sociedad Deportiva Huesca, S.A.D., y en el marco de una visión compartida de fomento del deporte como herramienta de cohesión social, bienestar ciudadano y desarrollo del territorio.

En este sentido, la parte compradora tiene como finalidad prioritaria el impulso de actividades conjuntas de fomento y promoción del deporte, especialmente en las siguientes líneas de actuación:



- El deporte base y formativo, orientado a niños, niñas y jóvenes.
- El deporte de competición, tanto en categorías no profesionales como amateur.
- La inclusión social a través del deporte, mediante programas específicos para personas con discapacidad, colectivos vulnerables o en riesgo de exclusión.
- La organización de eventos deportivos, culturales o recreativos, abiertos a la ciudadanía, que permitan diversificar el uso y sostenibilidad del estadio "El Alcoraz".

IV. Ambas partes consideran conveniente formalizar este Protocolo General de Actuación como expresión de su voluntad de colaborar en la operación de compraventa del estadio "El Alcoraz", estableciendo las bases para su futura explotación y fomento de la promoción del deporte.

En virtud de cuanto se ha expuesto, las Partes acuerdan suscribir este Protocolo, de conformidad con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera. Objeto.

1. El objeto de este documento es expresar la voluntad de las partes de llevar a cabo la promoción del deporte a través de la compraventa del estadio "El Alcoraz" a favor del Gobierno de Aragón, comprometiéndose la Sociedad Deportiva Huesca a la venta del estadio libre de cargas y gravámenes y el Gobierno de Aragón a la compra del mismo, por sí o a través de las entidades de su sector público institucional, sujetándose, en todo caso, a los procedimientos, exigencias y requisitos establecidos por la normativa vigente.

2. Ambas partes manifiestan su interés en la consecución del proyecto y su firme intención de colaborar, con lealtad institucional y con sus mejores esfuerzos, para adoptar las decisiones y realizar los actos jurídicos necesarios que lleven a efecto este acuerdo.



Segunda. Actuaciones precisas para la formalización de la compraventa.

1. Por parte del Gobierno de Aragón, la formalización de la compraventa se realizará bien directamente por éste a través del departamento competente en materia de deporte, bien a través de alguna de sus sociedades participadas a través de la Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U.

2. El Gobierno de Aragón, por sí o a través de las entidades de su sector público institucional, se compromete a promover cuantas actuaciones e instrumentos jurídicos sean precisos para llevar a cabo la formalización del contrato de compraventa conforme a la legislación vigente y a los principios de buena fe y transparencia.

3. La Sociedad Deportiva Huesca declara conocer que la finca objeto del presente convenio, descrita como rústica en el Registro de la Propiedad, consta actualmente gravada con una hipoteca a favor del Banco de Crédito a la Construcción por importe de veintidós mil sesenta y tres euros con quince céntimos (22.063,15 €) de principal, inscrita con fecha de vencimiento de la obligación garantizada el día 1 de octubre de 1986.

Asimismo, consta en dicho Registro de la Propiedad que sobre la citada finca “se está construyendo un campo de fútbol con graderías para seis mil espectadores”, con las especificaciones recogidas en la nota registral vigente, sin que hasta la fecha conste que se haya formalizado e inscrito declaración de obra nueva terminada, aparentemente con diferente alcance (9.000 espectadores), ni realizado la coordinación gráfica con Catastro.

En atención a lo anterior, y en garantía de la adecuada transmisión de dominio libre de cargas y con concordancia registral y catastral, la parte vendedora se compromete de forma expresa e irrevocable ante la parte compradora a:

- Proceder a la depuración registral del inmueble mediante la tramitación y firma de escritura pública de declaración de obra nueva terminada, acreditando la efectiva finalización de la construcción conforme a la normativa urbanística aplicable.
- La obtención y aportación de certificado final de obra visado por el Colegio Profesional correspondiente, junto con las autorizaciones administrativas necesarias (licencia de uso, funcionamiento o equivalente).
- La presentación de dicha escritura en el Registro de la Propiedad para su inscripción.
- Solicitar la cancelación registral de la hipoteca mediante instancia formal suscrita por el titular registral con firma legitimada notarialmente, al haber transcurrido sobradamente el plazo de prescripción legal desde el vencimiento del préstamo garantizado.



- Regularizar la concordancia con la realidad física y catastral, tramitando, si fuera preciso, la coordinación gráfica catastral y asegurando que los datos descriptivos del inmueble en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario se ajusten a la situación actual y efectiva del bien.

Estas actuaciones deberán estar debidamente ejecutadas, documentadas y registradas con carácter previo a la formalización de la compraventa.

Tercera. Precio de compra. Tasación del inmueble.

1. Las partes acuerdan que el valor de compraventa sería determinado mediante una tasación pericial que cuente con la conformidad de ambas partes, ya sea efectuada por el departamento competente en materia de patrimonio de conformidad con el artículo 117.2 del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, ya sea realizada por una sociedad tasadora independiente, según se formalice la compraventa por el Gobierno de Aragón directamente o por una sociedad participada a través de la Corporación Empresarial Pública de Aragón S.L.U., respectivamente.

2. A estos efectos, el Gobierno de Aragón o las entidades de su sector público institucional elaborarán o contratarán la realización de una tasación pericial que cuente con la conformidad de la Sociedad Deportiva Huesca.

3. No obstante, consta la existencia de una tasación pericial independiente, contratada por la Sociedad Deportiva Huesca, que valora el estadio deportivo en 24.434.504 €, cifra que operaría inicialmente como precio de la compraventa, hasta su confirmación o revisión conforme a lo estipulado en los dos apartados anteriores.

Cuarta. Pago aplazado del precio.

El precio de la compraventa se abonaría, en su caso, a la Sociedad Deportiva Huesca, en las cinco anualidades siguientes a la formalización de la compraventa.

Los pagos anuales se deberían realizar dentro del cuarto trimestre de cada año natural mediante transferencia bancaria.

Cada una de las anualidades comprendería el abono de un 20% del precio de compraventa.



No obstante los citados aplazamientos, en el Contrato de Compraventa la compradora autorizaría expresamente a la vendedora para que pudiera negociar con alguna entidad financiera el anticipo del cobro de la totalidad del precio de forma que, ajustándose a las Directrices de Control Económico de la Liga de Fútbol Profesional, la Sociedad Deportiva Huesca perciba de tal entidad financiera el precio pactado en los siguientes porcentajes y plazos:

El 20 % a la fecha de la formalización de la compraventa.
El 20% a los seis meses de la fecha de la formalización de la compraventa.
El 15 % a los nueve meses de la fecha de la formalización de la compraventa.
El 15 % a los doce meses de la fecha de la formalización de la compraventa.
El 15 % a los quince meses de la fecha de la formalización de la compraventa.
Y el 15 % restante a los dieciocho meses de la fecha de la formalización de la compraventa.

2. Las cantidades aplazadas no devengarían intereses

3. Los impuestos que graven esta compraventa se satisfacerían por las partes según Ley.

4. La SD Huesca se compromete a que cualquier plusvalía que pudiera generar como consecuencia de la operación de venta del estadio solamente podrá ser utilizada para el desarrollo del proyecto deportivo, económico y social del club, o a modo de reservas para asegurar la sostenibilidad futura de la SAD, sin que quepa su distribución total o parcial entre los accionistas a modo de dividendo. La parte vendedora declara asumir esta limitación de forma expresa y permanente, comprometiéndose a reflejarla, si fuera exigible, en los acuerdos societarios pertinentes o en la documentación contable y fiscal correspondiente, con el fin de dar cumplimiento a los principios de sostenibilidad financiera y reinversión en el objeto social previstos en la normativa vigente y en las directrices de la Liga Nacional de Fútbol Profesional.

Quinta. Gestión del equipamiento tras la compraventa.

1. Una vez adquirida la propiedad del estadio, el Gobierno de Aragón, por sí o a través de las entidades de su sector público institucional, habría de contratar, de acuerdo con la normativa vigente, la gestión de este equipamiento.

2. La Sociedad Deportiva Huesca se obliga a participar en el procedimiento de contratación que, en su caso, se convoque por la entidad propietaria del estadio, así como a seguir gestionando el estadio hasta que el mismo sea resuelto y se entregue su posesión a quien resulte adjudicatario de dicha contratación.



Sexta. Régimen jurídico.

El presente documento refleja la voluntad de las partes de promover la formalización de la compraventa del equipamiento deportivo, de acuerdo con las autorizaciones administrativas y procedimientos legales que resulten necesarios, quedando, en consecuencia, sometido a lo dispuesto en el artículo 147.2 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón.

Séptima. Comisión de seguimiento y grupos de trabajo.

1. Para el impulso, evaluación, vigilancia y control de las actuaciones a las que se refiere este acuerdo, así como para la posible interpretación de éste, las partes conformarán una comisión de seguimiento, compuesta por tres representantes de cada una de las partes.
2. Ambas partes podrán definir de mutuo acuerdo, grupos de trabajo, propios o mixtos, encargados de realizar los estudios necesarios y ejecutar las acciones pertinentes dentro de las áreas que les sean asignadas con la finalidad de cumplir los objetivos acordados.

Octava. Efectos y vigencia.

1. Este Protocolo se perfecciona por el consentimiento de ambas Administraciones expresado en la firma del mismo.
2. Este acuerdo tiene una vigencia de dos años, prorrogables por un periodo de hasta dos años adicionales, si no existiera denuncia previa y por escrito de alguna de las partes manifestada con tres meses de antelación.

Novena. Extinción

Este acuerdo se extinguirá por las siguientes causas:

- a) Por cumplimiento de los objetivos indicados en el acuerdo.
- c) Por acuerdo unánime y expreso de las partes.
- d) Por expiración del plazo de vigencia sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- g) Por cualquier otra causa legalmente prevista distinta de las anteriores.



Décima. Confidencialidad y reserva de la información

Las partes guardarán sigilo y actuarán con respeto en relación con las actuaciones que se estén llevando a cabo en ejecución del acuerdo.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman este Protocolo, en el lugar y fecha indicados al inicio.

LA CONSEJERA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE

Tomasa Hernández Martín.

EL CONSEJERO DELEGADO DE LA SOCIEDAD DEPORTIVA HUESCA

Ricardo Mur Monserrat.