

Convenis – Conveni

CONVENIO de colaboración entre el Ayuntamiento de Barcelona y Barcelona Sagrera Alta Velocitat, SA, para la aportación del valor económico de una finca resultante del proyecto de reparcelación del PAU único de la MPPGM en el subàmbit 2 del sector iv (Maquinista), a cambio de obra de urbanización e infraestructura.

Barcelona, en las fechas indicadas en la firma de este convenio

REUNIDOS

De una parte, D. Joan Cambroneró Fernández, en nombre y representación del Ayuntamiento de Barcelona en calidad de gerente de área de Urbanismo y Vivienda, facultado para este acto por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 24 de diciembre de 2024 y en virtud de las facultades que le han sido atribuidas por el Decreto de Alcaldía de fecha 22 de junio de 2023 y asistido en este acto por la Sra. Sara de Roa López, secretaria delegada, por delegación del secretario general del Ayuntamiento de Barcelona de fecha 30 de junio de 2023, en ejercicio de las funciones de asesoramiento legal preceptivo.

Y, de otra parte, D. Joan Baltà Torredemer, en nombre y representación de Barcelona Sagrera Alta Velocitat, SA (en adelante, BSAV o la Sociedad), en calidad de Director General, facultado para este acto por acuerdo del Consejo de Administración de BSAV de fecha 28 de noviembre de 2024.

Ambas partes, en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para formalizar el presente convenio, y a tal efecto

MANIFIESTAN

I.- En fecha 12 de junio de 2002 el Ministerio de Fomento, la Generalitat de Catalunya, el Ayuntamiento de Barcelona y Renfe firmaron un convenio interadministrativo para el desarrollo de las actuaciones relativas a la red de alta velocidad en la ciudad de Barcelona y la correspondiente remodelación de las infraestructuras ferroviarias.

II.- En relación con las actuaciones previstas en el ámbito Sant Andreu-Sagrera y de conformidad con el acuerdo Cuarto del referido convenio, las Administraciones firmantes acordaron la creación de una sociedad con la finalidad de facilitar la coordinación y ejecución de las actuaciones correspondientes a la ordenación ferroviaria y de transporte público así como promover y gestionar la transformación urbanística derivada de las obras de remodelación del sistema ferroviario del ámbito la Sagrera -Sant Andreu. En fecha 27 de junio de 2003 las partes firmantes constituyeron la mercantil BSAV, con el fin mencionado.

III.- De acuerdo con el pacto Quinto del referido convenio, la Sociedad, entre otras actuaciones previstas, tiene las funciones de promover el desarrollo urbanístico del ámbito participante en el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, por razón de los

terrenos aportados por los socios, así como en la enajenación o en su caso concesión por cualquier título de los aprovechamientos resultantes del planeamiento urbanístico, dando a los rendimientos resultantes el destino previsto específicamente en los acuerdos que se refieren a continuación.

IV.- Así, el pacto Séptimo del referido convenio interadministrativo establece que los firmantes acuerdan destinar los aprovechamientos urbanísticos generados que les correspondan por los terrenos de los que sean titulares en el ámbito del convenio, o por el ejercicio de la acción urbanizadora, al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del planeamiento urbanístico (cubrimiento de vías, desplazamiento de servicios urbanos afectados por las actuaciones previstas, ejecución de los viales de acceso y urbanización del parque), y a los proyectos y obras del conjunto de la estación de la Sagrera y del traslado de instalaciones no incluidas en el acuerdo Noveno.

V.- Por otra parte, y de modo más específico en el presente convenio, de conformidad con el pacto Octavo del convenio interadministrativo referido, el Ayuntamiento de Barcelona, como contraprestación de las obras que BSAV ejecutará para la ciudad, se compromete con la obligación de aportar gratuitamente a la Sociedad el aprovechamiento urbanístico municipal previsto en la normativa del suelo y urbanística, para asumir el coste de les inversiones que llevará a cabo la misma Sociedad, el Ministerio de Fomento, RENFE o el GIF (hoy ADIF), en los términos del referido convenio.

VI.- Es actualmente voluntad del Ayuntamiento de Barcelona la de ampliar y gestionar directamente las políticas de vivienda de protección pública, y por tanto la de disponer de las fincas calificadas con uso residencial de protección oficial por el planeamiento, con el fin de poder supervisar su oferta a la población necesitada de vivienda y que cumpla con los requisitos legalmente establecidos por la normativa del derecho a la vivienda.

Por tanto, en diversas ocasiones hasta el momento, y previa la firma del correspondiente convenio de colaboración, se ha sustituido la permuta de fincas municipales calificadas con uso residencial de protección oficial por la aportación de su valor económico en metálico o transferencia de capital, a cambio de la entrega de obras de infraestructura y urbanización por parte de BSAV por valor equivalente.

VII.- Asimismo, de acuerdo con el artículo 46 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya, en la redacción dada por el Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, se establece lo siguiente:

Artículo 46. Condiciones de la cesión de suelo con aprovechamiento, reglas de emplazamiento y destinación. (...)

2. (...) c) En las actuaciones urbanísticas con reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública, el suelo con aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria se tiene que emplazar sobre la reserva mencionada, con la obligación de la Administración adjudicataria de construir las viviendas de protección pública en los plazos exigidos. Sin embargo, el emplazamiento sobre la reserva mencionada ha ser parcial cuando la Administración adjudicataria no disponga de recursos económicos suficientes para construir las viviendas, con la finalidad de poder hacerlo con los

ingresos que obtenga por la enajenación del suelo de cesión obligatoria emplazado fuera de la reserva o con la sustitución de la obligación de ceder este suelo fuera de la reserva por su equivalente en techo ya construido de las viviendas mencionadas. Si procede, la parte de la cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico que recaiga sobre suelos que no forman parte de la reserva para viviendas de protección pública se integra en el patrimonio público de suelo y de vivienda con la expresa finalidad de destinar los ingresos obtenidos para su enajenación a la construcción de las mencionadas viviendas en los suelos de reserva cedidos.

3. Los terrenos cedidos a que hace referencia la letra c del apartado 2 que estén destinados al uso de vivienda de protección pública tienen que permanecer en el patrimonio público de suelo y de vivienda de la Administración adjudicataria mientras el planeamiento urbanístico mantenga esta destinación, sin perjuicio de poder constituir un derecho real de superficie sobre estos terrenos. No obstante, la Administración titular de estos terrenos puede enajenarlos excepcionalmente en los supuestos siguientes:

a) Para transmitirlos a otra Administración titular de bienes y derechos del patrimonio público de suelo y de vivienda.

b) Para permutarlos por otros terrenos equivalentes con la misma destinación que se tengan que integrar en el patrimonio público de suelo y de vivienda.

c) Cuando sea necesario destinarlos a viviendas para el realojamiento de los afectados por la actuación urbanística en régimen de propiedad privada.

4. Deben destinarse al régimen de alquiler, derecho de superficie u otras formas de cesión del uso sin transmisión de la propiedad del suelo las viviendas de protección pública construidas sobre los terrenos de titularidad pública a que se refiere el apartado 3.

Por tanto, actualmente, los terrenos públicos obtenidos por título de cesión obligatoria y gratuita en la acción urbanizadora y destinados por el planeamiento a reserva de suelo para vivienda de protección pública no puedan ser enajenados por la Administración adjudicataria a terceros -salvo las excepciones reseñadas en el art. 46.3 TRLUC transcrito- ni perder su condición de patrimonio público de suelo y vivienda. La eventual transmisión de suelos de esta naturaleza a BSAV en cumplimiento de lo previsto en el convenio de 12 de junio de 2002 no entra en ninguna categoría de las excepciones antes referidas.

VIII.- La Comisión de Gobierno, en sesión 9 de septiembre de 2021, aprobó definitivamente el Proyecto de reparcelación del Polígono de actuación urbanística delimitado por la Modificación puntual del PGM en el subàmbito 2 del sector IV "La Maquinista", con las especificaciones que se mencionan en el referido acuerdo de aprobación, incluido el cumplimiento de la sentencia número 112/2018 de 23 de mayo de 2018 dictada por el Juzgado de lo contencioso-administrativo número 14 de Barcelona, y declarada firme.

Asimismo, en el mismo expediente 15GU04, y en fecha 7 de julio de 2023, la primera teniente de Alcaldía, por delegación efectuada por Decreto de Alcaldía de 17 de junio de

2023, aprobó la Operación jurídica complementaria de modificación de este Proyecto de reparcelación del Polígono de actuación urbanística delimitado por la modificación puntual del Plan general metropolitano en el subàmbito 2 del sector IV "La Maquinista", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 9 de septiembre de 2021, consistente en el ajuste de las circunstancias descriptivas y gráficas de determinadas fincas aportadas y resultantes del proyecto de reparcelación mencionado.

IX.- En las determinaciones del referido proyecto de reparcelación y la operación jurídica complementaria de modificación de éste se concretó la materialización de la adjudicación al Ayuntamiento de Barcelona en concepto de cesión gratuita y obligatoria del 10% del aprovechamiento urbanístico de la actuación (PAU único de la MPPGM en el subàmbito 2 del sector IV Maquinista).

X.- Así, en el referido proyecto de reparcelación y la operación jurídica complementaria de modificación se ha adjudicado al Ayuntamiento de Barcelona, en concepto de cesión gratuita y obligatoria, la siguiente finca:

FINCA DE SECCION 2ª B Nº: 10890 Registro de la Propiedad número 20 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO 08071001064119

URBANA: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO de diecisiete mil quinientos metros cuadrados de techo edificable destinados al uso de vivienda en régimen de vivienda de protección oficial. De conformidad con lo que prevé el artículo 147.a del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el reglamento de la Ley de urbanismo, se hace constar que este techo edificable se destina a los usos siguientes: once mil seiscientos sesenta y seis metros sesenta y siete decímetros cuadrados de techo se destinan a vivienda de protección pública en régimen general y cinco mil ochocientos treinta y tres metros treinta y tres decímetros cuadrados de techo se destinan a vivienda de protección pública de precio concertado.

INSCRIPCIÓN: EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PROVISIONAL descrito, al cual se le ha abierto folio registral independiente en el Registro de la Propiedad número 20 de Barcelona, tomo 690, libro 299 de sección 2ª B, folio 19, finca número 10.890, se halla inscrito como finca especial disgregada del suelo de la finca resultante 01, registral 10.888, al folio 5, del tomo 690, libro 299 de sección 2ª B, a favor del AJUNTAMENT DE BARCELONA, con CIF P0801900B.

Se le adjudica a título de adquisición originaria proveniente de la cesión obligatoria y gratuita de aprovechamiento urbanístico, que da cumplimiento a la obligación legal derivada de la Modificación puntual del Plan General Metropolitano en el subàmbito 2 del sector V "La Maquinista"; en virtud de certificación librada en fecha cinco de septiembre de dos mil veintitrés por don Jordi Cases i Pallarès, Secretari General del Excm. Ajuntament de Barcelona, con el visto bueno del Alcalde, del Proyecto de reparcelación y de la Operación jurídica complementaria, causantes de su inscripción 1ª, de fecha veintitrés de octubre de dos mil veintitrés.

XI.- El Ayuntamiento manifiesta su voluntad de entregar a la Sociedad el valor equivalente en metálico de la finca de aprovechamiento urbanístico (AU) que ha adquirido por cesión obligatoria y gratuita referido en el expositivo anterior. De este modo, da cumplimiento a las

obligaciones dimanantes del pacto Octavo del convenio de 2002 y la descrita finca queda liberada de la obligación de ser aportada, quedando en el patrimonio municipal del suelo y la vivienda.

XII.- El presente convenio ha sido tramitado de conformidad con lo que dispone la Ley 40/2015, de 1 de octubre, y ha sido aprobada su firma, así como la de los actos de ejecución que se deriven de la misma, por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona de fecha 24 de diciembre de 2024.

XIII.- Asimismo, la firma del presente convenio y de los actos de ejecución que se deriven de la misma, ha sido aprobada por acuerdo del Consejo de Administración de BSAV de fecha 28 de noviembre de 2024.

Vistas las consideraciones expuestas, las partes intervinientes suscriben este convenio con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO

El objeto del presente Convenio es el establecimiento de las condiciones que regirán, de conformidad con las obligaciones dimanantes del pacto Octavo del Convenio interadministrativo de 12 de junio de 2002, la aportación del valor en metálico de la finca (AU) descrita en el expositivo X, y adjudicada al Ayuntamiento de Barcelona a título de cesión gratuita y obligatoria en ejecución del PAU único de la MPPGM subàmbito 2 del sector IV Maquinista, a cambio de la entrega por parte de BSAV de obras de infraestructura y urbanización por valor equivalente.

SEGUNDA. - VALOR ECONÓMICO DE LA FINCA (AU) OBTENIDA POR CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA

Ambas partes convienen que el valor económico de la finca (AU) descrita en el expositivo X se fija en SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CATORCE EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (7.875.514,75 €). Este importe no incluye el IVA y es el resultante del valor determinado por tasación externa efectuada por la empresa pública TINSA en fecha 4 de julio de 2024. Se adjunta la referida tasación al presente convenio.

TERCERA. - APORTACIÓN DEL VALOR ECONÓMICO DE LA FINCA (AU) OBTENIDA POR CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA POR EL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA EN EL PAU ÚNICO MPPGM SA 2 SECTOR IV MAQUINISTA, EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE 12/06/2002

Ambas partes convienen que el valor económico de la finca resultante (AU) procedente del proyecto de reparcelación y operación jurídica complementaria del PAU único de la MPPGM en el subàmbito 2 del sector IV Maquinista, y descrita en el expositivo X del presente documento, es de 9.529.372,84 euros, siendo la suma de la referida cantidad de 7.875.514,75€, más la cuota de IVA por importe de 1.653.858,09 euros.

El Ayuntamiento de Barcelona, realizará la aportación del referido importe en los términos siguientes:

El importe de 3.105.468,99 euros (IVA incluido) que se corresponde con el 32,59 % del total del importe anteriormente referido, correspondiente al valor económico de la finca (AU) adjudicada por cesión gratuita y obligatoria, se ha consignado en la aplicación presupuestaria D/0500/74498/15131 (Actuación P.09.7011.06) del presupuesto del año 2024. Este importe se abonará mediante transferencia bancaria a la sociedad a la firma del presente convenio.

Para el importe restante de 6.423.903,85 euros (IVA incluido), que se corresponde con el 67,41% del valor económico de la finca (AU) adjudicada per cesión gratuita y obligatoria, el Ayuntamiento de Barcelona a través de la tramitación del procedimiento administrativo correspondiente o mediante adenda al presente convenio, dotará con cargo al presupuesto 2025 dicho importe, quedando subordinado al crédito que para cada ejercicio autoricen los respectivos presupuestos, de acuerdo con el art. 174 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, regulador de les Haciendas Locales.

CUARTA. - CONTRAPRESTACIÓN POR PARTE DE BSAV A LA APORTACIÓN DEL VALOR ECONÓMICO EQUIVALENTE DE LA FINCA (AU) OBTENIDA POR CESIÓN GRATUITA Y OBLIGATORIA

Como contraprestación a la aportación efectuada en la cláusula Segunda, la sociedad BSAV se compromete a entregar al Ayuntamiento de Barcelona obras de urbanización y/o infraestructura en el ámbito La Sagrera - Sant Andreu, mediante la transmisión de las certificaciones de obra y la prestación de los servicios de gestión y dirección de estas por valor equivalente de 9.529.372,84 € (IVA incluido), dando así cumplimiento al destino de la aportación del Ayuntamiento de Barcelona conforme el pacto Octavo del convenio interadministrativo de 12 de junio de 2002 ya citado.

QUINTA. - TRATAMIENTO DEL IVA

La entrega de BSAV al Ayuntamiento de Barcelona de obras de infraestructura y/o urbanización por valor de 7.875.514,75 € se encuentra grabada por el impuesto sobre el valor añadido, pues se califica como operación sujeta y no exenta de este impuesto, en virtud de lo dispuesto en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido (artículo 75.dos LIVA). La base imponible del impuesto de esta operación es de 7.875.514,75 € y la cuota de IVA, al tipo impositivo del 21 por ciento, asciende a 1.653.858,09 €. El valor total es de 9.529.372,84 €.

La repercusión del IVA se produce como sigue: BSAV repercute en este acto al Ayuntamiento de Barcelona, mediante la correspondiente factura, una cuota de IVA por importe de 1.653.858,09 €, correspondiente al pago anticipado de la obra que se ejecutará.

El Ayuntamiento de Barcelona lleva a cabo la transferencia de capital en virtud del presente convenio por 9.529.372,84 €, IVA incluido, en los términos de la cláusula Tercera del presente convenio.

SEXTA. - CREACIÓN DE UNA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

Con la suscripción del presente Convenio se prevé la constitución de una comisión de seguimiento, integrada como mínimo por:

- Dos representantes del Ayuntamiento de Barcelona, uno de los cuales presidirá la comisión;
- Dos representantes de la sociedad BSAV;

La comisión de seguimiento tendrá las siguientes funciones:

- El seguimiento de las diferentes actuaciones para el cumplimiento del objeto del convenio;
- Evaluar el grado de cumplimiento de las obligaciones de las partes;
- Resolver los problemas que se puedan suscitar en la interpretación y cumplimiento del convenio;
- Conciliar ante posibles cuestiones litigiosas que se puedan originar entre las partes.

En la reunión de constitución de esta comisión de seguimiento se levantará acta en la que se identificarán su presidente/a y secretario/a. Los miembros de la comisión, o personas en quien deleguen, se reunirán con la periodicidad que se requiera, y se adoptarán los acuerdos que procedan.

A las reuniones de la comisión se podrán incorporar, por acuerdo de las partes y sin tener carácter de integrante, el personal técnico cuya presencia se considere conveniente por el cumplimiento de las funciones que la comisión tiene encomendadas, y cuyo parecer técnico se considere pertinente consultar.

SÉPTIMA. - DURACIÓN Y EFECTOS DEL CONVENIO. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Este convenio producirá efectos desde su firma y hasta la plena realización de su objeto, y será vigente hasta la finalización de las actuaciones previstas, con un máximo de cuatro años de duración, sin perjuicio de que se pueda acordar la prórroga correspondiente, según con lo establecido en la Disposición adicional 3 del Real Decreto Ley 7/2019.

Sin embargo, en caso de que una de las partes no cumpla aquello a lo que se ha comprometido, la otra parte queda facultada por exigir el cumplimiento o dejarlo resuelto. También se podrá resolver por las otras causas que establece el artículo 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

OCTAVA. - LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente convenio, por su objeto, queda fuera del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, conforme a lo que dispone su artículo 6. Se rige por el contenido de sus estipulaciones y con carácter supletorio por la normativa administrativa de carácter básico, en particular la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del sector Público, así como por la normativa patrimonial de las Administraciones Públicas, Ley 33/2003, de 3 de noviembre y su normativa de desarrollo.

NOVENA.- INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas que se originen entre las partes por razón de este convenio y no se hayan podido resolver en el seno de la Comisión de Seguimiento se someterán a los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa de la ciudad de Barcelona, sin perjuicio de aquello previsto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente convenio mediante firma digital, considerándose la fecha de este documento la de la última firma.

Siguen las firmas de las personas intervinientes, la última de las cuales es de fecha 30 de diciembre de 2024.

Sr. Joan Baltà Torredemer, director general Barcelona Sagrera Alta Velocidad.

Sr. Joan Cambroneró Fernández, gerente de Área de Urbanismo y Vivienda.

Sra. Sara de Roa López, secretària delegada de l'Ajuntament de Barcelona (p.d.30.06.2023).