

Convenis – Conveni

CONVENIO de colaboración y encomienda de gestión entre el Consorcio de la Zona Franca y el Ayuntamiento de Barcelona, para la promoción y construcción de viviendas con protección oficial y alojamientos dotacionales, de alquiler asequible, en el municipio.

En la ciudad de Barcelona, en la fecha de la última firma electrónica de las partes,

REUNIDOS

El señor Pere Navarro Morera, delegado especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona

El Ilmo. señor Jordi Valls Riera, cuarto teniente de alcalde del Ayuntamiento de Barcelona, asistido por el señor Jordi Cases i Pallarès, secretario general de la Corporación Municipal.

INTERVIENEN

El señor Pere Navarro i Morera, actuando en nombre y representación del CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE BARCELONA (en adelante, el Consorcio), domiciliada en esta Ciudad, Avenida del Parque Logístico, número 2 - 10 del Polígono Industrial de la Zona Franca, tiene asignado el número de Identificación Fiscal Q-0876006-H y se rige por Estatutos aprobados por Orden del Ministerio de Hacienda de 1 de Julio de 1968, Boletín Oficial del Estado núm. 182, del día 30 de julio de 1968 y Real Decreto de 11 de octubre de 2021 por el que se modifica el párrafo primero del artículo 1 de estos estatutos. Actúa en su calidad de Delegado Especial del Estado, estando legitimado para el presente acuerdo en méritos de los acuerdos adoptados por el Comité Ejecutivo y su Consejo de Pleno celebrados en fecha 30 de julio de 2018 debidamente elevado a público según escritura autorizada por el Notario de esta ciudad Sr. Antonio Díez de Blas con fecha 30 de julio de 2018 con el número 2574 de su protocolo.

El Ilmo. señor Jordi Valls Riera, en nombre y representación del Ayuntamiento de Barcelona (en adelante, el Ayuntamiento), con NIF número P0801900B, en uso de las atribuciones que le confieren el Decreto de Alcaldía ANY2025-14524 de fecha 22 de mayo de 2025 y facultado expresamente para la firma del presente Convenio por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 8 de mayo de 2025.

El señor Jordi Cases i Pallarès, en el ejercicio de sus funciones de fedatario y asesor legal de la Corporación Municipal, de conformidad con lo que establecen los artículos 3 y 7 del Real decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración local con habilitación de carácter nacional, así como el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de bases de régimen local.

Los comparecientes, tal y como intervienen, en las respectivas cualidades con las que actúan, se reconocen recíprocamente la capacidad legal necesaria para formalizar este convenio, por lo que, habiendo llegado a un acuerdo,

EXPONEN

I.- El pasado 12 de julio de 2024, el Consorcio y el Ayuntamiento firmaron un Protocolo de intenciones para el desarrollo del pacto por la vivienda y el desarrollo económico y social de la ciudad de Barcelona. En él manifiestan la voluntad de colaboración para "generar nuevos espacios de diversificación económica y para ayudar a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas ampliando la disposición de suelos para la construcción de vivienda asequible en la ciudad".

II.- La política de vivienda es una prioridad del Gobierno municipal de Barcelona, al tiempo que es uno de los ejes principales de la actuación estatal y autonómica.

Dada la necesidad de vivienda asequible y protegida en la ciudad de Barcelona, su incremento es uno de los objetivos prioritarios del Plan de la Vivienda de Barcelona 2016- 2025, como lo fue del anterior, aprobado el año 2008.

Durante estos últimos años, el porcentaje de vivienda pública y vivienda asequible en el conjunto de la ciudad se ha incrementado, pero de forma todavía insuficiente tanto para cumplir el objetivo legal de solidaridad urbana previsto en el artículo 73 de la Ley 18/ 2007 del derecho a la vivienda, como para satisfacer las necesidades de los ciudadanos, cada día más agudizadas frente a un mercado privado distorsionado y desmedido que, lejos de ofrecer alternativas ponderadas, excluye a una parte importante de la ciudadanía del acceso a una vivienda asequible.

El Ayuntamiento de Barcelona, a través del Institut municipal de l'habitatge y rehabilitació de Barcelona (IMHAB), ha reforzado la promoción directa de vivienda con el impulso y construcción de más de 3.700 viviendas y ha adquirido otras más de 1.600 en el mercado privado durante los dos últimos mandatos a través del ejercicio del derecho de tanteo, la compra directa, permutas, convenios de cesión con entidades financieras y expropiaciones. Asimismo, ha intensificado las diferentes líneas de colaboración público- privada ya iniciadas con la finalidad de cubrir las necesidades reales de la ciudadanía y acercarse al objetivo de cumplir con el mencionado principio de solidaridad urbana, fundamental también para contribuir a alcanzar los objetivos del Agenda Urbana y Desarrollo Sostenible 2030.

Así, en los últimos mandatos se han instrumentado varios procedimientos de concurrencia pública para adjudicar mediante derechos de superficies solares públicos a entidades sociales principalmente para la construcción de vivienda protegida, y se ha aprobado e implementado a partir de noviembre de 2020 el convenio con las entidades sin ánimo de lucro, llamado Convenio ESAL, que ha permitido, de momento, movilizar suelo para más de 615 viviendas.

Otro de los proyectos previstos para ampliar el parque de vivienda asequible y de alquiler en la ciudad y el área metropolitana, ha sido la creación de la sociedad mixta, de capital público- privado, Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB). Actualmente se han aportado al proyecto 9 solares que permitirán construir hasta 741 viviendas de alquiler asequible. En cuanto a los objetivos cuantitativos de promoción de viviendas, HMB prevé construir al menos 4.500 en los próximos años, 2.250 en la ciudad de Barcelona y 2.250 en el resto de municipios que forman el área metropolitana.

III.- Para llevar a cabo las políticas de vivienda el Ayuntamiento de Barcelona dispone, entre otros mecanismos, del Institut municipal de l'habitatge y rehabilitació de Barcelona (IMHAB), el ente encargado de impulsar la construcción de vivienda pública, gestionar el parque de vivienda disponible y promover políticas de vivienda sostenible como la rehabilitación de pisos y edificios.

También dispone, junto con la Generalitat de Catalunya, del Consorci de l'Habitatge de Barcelona, constituido al amparo de la Carta municipal de Barcelona, y que, con personalidad jurídica propia e independiente, tiene por objetivo desarrollar políticas en materia de vivienda asequible y rehabilitación en la ciudad.

IV.- El Consorcio de la Zona Franca se constituyó el 1 de junio de 1917, si bien sus orígenes se sitúan en el Real Decreto de 24 de octubre de 1916, que autorizó la concesión a Barcelona de un Depósito Comercial. Su objeto actual es el establecimiento y explotación de la Zona Franca de Barcelona y la planificación, ordenación y urbanización industrial de todos los terrenos que constituyen su patrimonio, así como la colaboración en la dinamización económica de la ciudad de Barcelona y su área metropolitana.

V.- El Consorcio es consciente de que, para ser eficientes en el objetivo de dinamización económica del propio Polígono, de Barcelona y de su área metropolitana, en el actual marco socioeconómico y con el objetivo prioritario de la implantación de actividad industrial con alto valor añadido (industria 4.0 y similar), es más necesario que nunca ampliar la mirada, tanto territorial como sectorialmente. Por un lado, administrando la potencia derivada de la centralidad del Polígono de la Zona Franca, reforzada por las sinergias que proporciona su proximidad a dos infraestructuras de alto valor como el puerto y el aeropuerto. Por otro, enfrentando los problemas que, de manera creciente, encuentra la mencionada industria en su desarrollo para satisfacer la demanda de mano de obra cualificada, a causa de la persistente dificultad de acceso a la vivienda. Sobre todo, en determinadas franjas de edad jóvenes, con unos perfiles de formación medios y altos adecuados a dicha industria, pero que debido a su situación de incorporación al mercado de trabajo -en muchas ocasiones, primeros contratos indefinidos- no pueden encarar los altos precios de los alquileres ni la adquisición de vivienda libre, tanto en Barcelona como en los municipios próximos.

VI.- Como consecuencia del desarrollo urbanístico de diferentes ámbitos de la ciudad, el Consorcio es propietario de un conjunto de parcelas calificadas urbanísticamente con claves de uso residencial -libre y de protección oficial-, así como de equipamiento local potencialmente destinado a uso de vivienda dotacional.

Más concretamente, en La Marina de la Zona Franca y en Les Casernes de Sant Andreu, el Consorcio dispone de un total de 128.238 m² de techo residencial. De este, 90.907 m² están calificados como vivienda de régimen libre y 37.331 m² de protección oficial. Se estima que con este techo podrían construirse unas 1.136 viviendas libres y 467 de protección. Todo ello supone un conjunto de 1.603 viviendas, potencialmente construibles en suelos propiedad del Consorcio en las mencionadas localizaciones.

En el ANEXO 1, se detallan todas estas parcelas, identificadas con las correspondientes referencias catastrales, el número de parcela y de sector, la figura de planeamiento que los

regula, las superficies y tipo de techo asociados a cada una, así como un 'número de orden de convenio' a efectos de facilitar su identificación.

VII.- En coherencia con su manifestada preocupación por el problema de la vivienda, es voluntad del Consorcio colaborar con el Ayuntamiento en la puesta en marcha de actuaciones dirigidas a impulsar y desarrollar el parque de viviendas asequibles y de protección en la ciudad de Barcelona, y para ello es su intención poner a disposición del Ayuntamiento el techo residencial de su propiedad antes descrito, mediante los procedimientos administrativos más adecuados.

VIII.- Por razones de eficacia, dada la falta de los medios técnicos y personales idóneos para la promoción de viviendas de protección oficial, teniendo en cuenta el destino final de las parcelas, el Consorcio considera conveniente conferir al Ayuntamiento de Barcelona una encomienda de gestión, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 de la Llei 26/2010, 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña (LRJiPAPC); y el 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público (LRJSP).

En el contexto descrito, las partes en el presente convenio convienen en la necesidad de formalizar la encomienda de gestión indicada para el mejor ejercicio de sus competencias y funciones, por razones de equidad y en preservación de la finalidad última de la voluntad del Consorcio, que es la de impulsar la construcción de vivienda en la ciudad de Barcelona.

IX.- Es voluntad del Ayuntamiento destinar las viviendas que puedan construirse con el techo residencial propiedad del Consorcio objeto del presente convenio, a vivienda de protección oficial en régimen de alquiler o alquiler asequible.

X.- El Consorcio, consciente de la diferencia de valor entre el techo residencial calificado de régimen libre y el calificado de protección, manifiesta su disposición a cambiar la calificación del techo libre para que la totalidad de este pueda acabar siendo de protección, siempre que se administren las justas y correspondientes compensaciones por la diferencia de valor entre uno y otro.

XI.- El marco normativo urbanístico proporciona mecanismos para realizar transferencias de aprovechamiento urbanístico entre parcelas que podrá ser utilizado para formalizar el cambio de calificación del techo libre a protegido objeto del convenio, así como para materializar las correspondientes compensaciones. Asimismo, se podrá utilizar para esta finalidad cualquier otro instrumento normativo que pueda aprobarse en el futuro.

XII.- Algunas de las parcelas mencionadas en el expositivo VI, además del techo residencial, tienen adjudicado un techo destinado a uso comercial acotado cuantitativamente, así como la posibilidad de construir en subsuelo, sin limitación de superficie, aparcamientos y/o trasteros asociados a las viviendas.

La ejecución de estas superficies comerciales, que habrán de situarse -previsiblemente- en las plantas bajas de los edificios de vivienda, será -también previsiblemente- inseparable de la construcción de estos, razón por la cual habrán de participar de los mismos procesos administrativos que puedan formalizarse.

XIII.- El techo calificado de terciario destinado a oficinas de una de las parcelas (la 5 de número de orden de convenio) no será objeto de concesión.

XIV.- Es voluntad del Consorcio poner las parcelas a disposición con la mayor celeridad posible. Por un principio de economía de gestión administrativa las parcelas podrán agruparse en lotes o fases, si bien estos no habrán de tener un carácter rígido para facilitar, por coherencia con el mencionado principio, la posibilidad de adelantar la

formalización de transmisión de alguna parcela por cuestiones de oportunidad, o de retrasar alguna otra, si razones relacionadas con la gestión urbanística así lo aconsejasen.

El criterio de agrupación se establecerá en función de la disponibilidad, comenzando por aquellas que ya tengan la condición de solar al haber completado el proceso de gestión urbanística o, que en caso tener pendiente algún trámite, dispongan de un horizonte de finalización preciso. Y proseguirá con aquellas otras que no disponen de ese horizonte.

Si como resultado de alguna operación urbanística u otra causa, el Consorcio llegase a disponer de alguna otra parcela con techo residencial, este manifiesta su voluntad de sumarla al conjunto antes descrito mediante los mecanismos que se establezcan en el presente convenio.

XV.- El Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña, aprobado por Decreto 408/2024, de 22 de octubre, clasifica a la ciudad de Barcelona como municipio de demanda residencial fuerte y acreditada tipo 1, y, en este sentido, establece que para dar cumplimiento al mandato de solidaridad urbana necesitará disponer en 2038 del 15% respecto al total de hogares destinados a políticas sociales, así como cumplir el objetivo de incrementar su parque de alquiler social hasta alcanzar como mínimo el 8% del total del suyo parque de viviendas principales del municipio.

XVI.- La Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, tiene como objetivo garantizar el derecho de toda persona a acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, considerando que el abastecimiento de viviendas destinadas a políticas sociales es un servicio de interés general y en el que el sector público debe implicarse, sea generando directamente estas viviendas o mediante la colaboración con otros actores.

XVII.- El Estado español ha aprobado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que establece el marco general de derechos y deberes en la materia, y que en este sentido refuerza la necesidad de potenciar la colaboración público-privada y establecer un fondo de vivienda asequible, y de consolidar los parques públicos de vivienda (artículo 27) y, sin perjuicio de lo que puedan establecer las Administraciones territoriales competentes, establece en esta línea el compromiso de alcanzar, en el plazo de veinte años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20% respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

Anteriormente, el Ministerio de Fomento del Gobierno del Estado había aprobado el Real decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan estatal de vivienda 2018/2021, así como el Real decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto de la COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, que, en el artículo 31, entre otras medidas, preveía la utilización del derecho de superficie con el fin de

promocionar vivienda de alquiler asequible en colaboración público- privada y autoriza a transmitir el derecho sin canon o precio.

XVIII.- Con todo, la posibilidad de repartir los esfuerzos en la construcción de vivienda protegida entre las administraciones públicas competentes en materia de vivienda y entes públicos institucionales en pro de este objetivo cardinal de incremento de la vivienda pública y asequible destinado a políticas sociales, y, como ya ocurre con las adquisiciones y compras de viviendas a través del tanteo, resulta del todo necesaria e ineludible.

XIX.- De conformidad con estos antecedentes, para atender las finalidades mencionadas, de acuerdo con el principio de colaboración que rige las relaciones administrativas y con el artículo 8 de la Ley 18/2007, así como de conformidad con los artículos 10 de la LRJiPAPC) y el artículo 11 de la LRJSP; los comparecientes, tal como actúan, acuerdan suscribir este convenio de colaboración y encomienda de gestión.

CLÁUSULAS

Primera.- Objeto

1.1 El objeto de este convenio es establecer un marco de colaboración entre el Consorcio de la Zona Franca y el Ayuntamiento de Barcelona, para la promoción y construcción de un número estimado de 1.603 viviendas, asequibles y de protección oficial, en el municipio de Barcelona, así como la encomienda de gestión a favor del Ayuntamiento de Barcelona, para la promoción eficaz de las parcelas que el Consorcio ponga a disposición municipal, y que se recogen en el anexo I del presente convenio. Todo ello, mediante el otorgamiento por parte del Consorcio de los títulos patrimoniales adecuados que permitan el desarrollo de las promociones de viviendas correspondientes.

1.2. Las partes acuerdan que durante el plazo de vigencia de este convenio, para hacer posible la consecución del número de viviendas previstas en el apartado 1.1, se programará la promoción de las mismas de acuerdo con el grado de disponibilidad de los solares, estableciendo aquellas agrupaciones que puedan hacer más eficientes su gestión.

1.3. Los solares y parcelas que formarán parte de programaciones sucesivas serán determinadas por la Comisión Técnica prevista en el apartado 7.1 de la Cláusula Séptima de este convenio. La programación de las parcelas comportará la determinación del modo de promoción de cada parcela, dentro de los procedimientos habituales utilizados por el Ayuntamiento de Barcelona.

1.4. Tal como se recoge en el expositivo XIII, el techo calificado de terciario destinado a oficinas de una de las parcelas (la 5 de número de orden de convenio) no será objeto de concesión. En este caso, se segregará una parte de la parcela donde ubicarlo, con la opción de añadir allí, si las dos partes lo consideran oportuno, el techo comercial. Si no fuese técnicamente posible o funcionalmente recomendable tal solución, se administraría la fórmula jurídica que la Comisión de seguimiento, establecida en la cláusula séptima, considere más idónea.

Segunda.- Compromisos del Consorcio

2.1 El Consorcio de la Zona Franca, para favorecer la promoción de las parcelas que se incorporen en las diferentes fases, se compromete a:

2.1.1 En relación con las parcelas:

- a) Ceder las parcelas con la condición de solar de acuerdo con la normativa urbanística.
- b) Ceder las parcelas con el suelo descontaminado, con los niveles genéricos de referencia (NGR) establecidos para uso urbano residencial y determinados por el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, y el Decret Legislatiu 1/2009 de 21 de julio. Cualquier coste derivado de un posible cambio futuro en los usos urbanísticos, una vez establecido el derecho de superficie, será asumido por el superficiario.
- c) Ceder las parcelas ya inscritas en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, y asumir las gestiones necesarias para resolver las incidencias que puedan producirse al respecto.
- d) Aceptar la constitución de la servidumbre de uso público del espacio no edificado de las parcelas, no vinculado a las viviendas y colindante con la vía pública o zona verde, tal y como se concreta en la cláusula tercera.

2.1.2. En relación con el instrumento de promoción:

- a) Encomendar la gestión de la promoción de las parcelas que se determinen en base a lo establecido en el apartado 4.2 de la cláusula cuarta, para que el Ayuntamiento de Barcelona, las incluya en los procedimientos de pública concurrencia impulsados por el municipio, en sus diversas modalidades, o para que sea objeto de adjudicación directa a favor de Administraciones Públicas o entidades del Sector Público y promotores sociales.
- b) Constituir un derecho de superficie sobre todas las parcelas puestas a disposición a favor de las personas adjudicatarias de los procedimientos de promoción o por adjudicación directa. a excepción -o con la salvaguarda oportuna- relativa al apartado 1.4 de la cláusula Primera.

2.2 En el caso de que fuese necesario realizar algún ajuste o modificación de planeamiento para poder mejorar la funcionalidad o eficiencia de las parcelas, el Consorcio se compromete a:

2.2.1 Promover los instrumentos de planeamiento y gestión que pudieran ser necesarios para que dichas parcelas alcancen la condición de solar y sean aptas para la edificación.

2.2.2. Suscribir con el Ayuntamiento el/los documento/s de adenda a este convenio que sea/n necesario/s para programar la promoción de las nuevas parcelas, de acuerdo con lo que se establece la cláusula sexta.

2.3 Si como resultado de alguna operación urbanística u otra causa, tal como se señala en el expositivo XIV, el Consorcio llegase a disponer de alguna otra parcela con techo residencial y decidiese incorporarla al presente convenio, el Consorcio asumiría los compromisos que correspondan de los descritos en los apartados 2.1 y 2.2 de la presente cláusula.

2.4 Para facilitar el destino inmediato de la totalidad del techo -con independencia de su actual calificación- a vivienda con protección oficial de alquiler o alquiler asequible, el Consorcio se compromete a formalizar los documentos que puedan ser necesarios para que las viviendas

construidas con ese techo puedan recibir las ayudas asignadas al uso a que se destinarán (expositivo IX), por más que mantendrán su actual calificación hasta que se materialicen los cambios referidos en los expositivos X y XI del presente convenio.

Tercera.- Compromisos del Ayuntamiento de Barcelona

Para llevar a buen término el objeto del convenio, el Ayuntamiento se compromete a:

3.1. Priorizar las transferencias de aprovechamiento entre parcelas con techo destinado a vivienda protegida a aquellas con techo calificado de libre objeto del presente convenio, y administrar los instrumentos necesarios para efectuar los cambios de calificación de techo residencial libre a protegido referido en los expositivos X y XI, así como para hacer efectiva la compensación económica por el diferencial de valor entre uno y otro tipo de régimen. Para el establecimiento de dicho diferencial se tomarán como referencia los valores establecidos por la normativa urbanística vigente.

3.2. Promover, de forma directa o por las diferentes fórmulas de promoción derivada que existan, la construcción de viviendas o alojamiento dotacional con protección oficial, de alquiler asequible, de acuerdo con la encomienda de gestión, en cada una de las parcelas que se determinen, de acuerdo con lo que se establece en la cláusula quinta.

3.3. Ofrecer, en el acto de constitución de los derechos de superficie, la garantía que el Ayuntamiento, en caso de impago de cinco cuotas seguidas o alternas del préstamo hipotecario por parte del superficiario, que se configurará como causa de transmisión extinción del derecho de superficie, se subrogará en las obligaciones derivadas de dicho préstamo o lo cancelará y en todo caso asumirá el abono de las cuotas pendientes. Con ello, se tendrá que prever expresamente que, en este supuesto, el derecho de superficie quedará reconducido y el Ayuntamiento pasará a obtener la condición de superficiario del mismo.

3.4. Comparecer en la formalización de los derechos de superficie para asumir la garantía indicada en el punto anterior y la obligación de velar por que los inmuebles construidos sean mantenidos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como las condiciones de habitabilidad exigidas en cada momento durante la vigencia del derecho de superficie, y

3.5. Suscribir con el Consorcio el/los documento/s de adenda que sea/n necesario/s para programar la cesión de las nuevas parcelas que puedan incorporarse con posterioridad a la firma del presente convenio:

Cuarta.- Condiciones de los derechos reales de superficie y encomienda de gestión

4.1 Derechos reales de superficie

De conformidad con la calificación jurídica de las parcelas objeto de este convenio, ya se incluyan en un primer momento, o posteriormente, y dada la normativa patrimonial aplicable a cada tipo de bienes, el Consorcio otorgará un derecho real de superficie sobre las parcelas puestas a disposición del Ayuntamiento para su promoción en los siguientes términos:

4.1.1 El Consorcio se compromete a constituir, ceder y formalizar, a favor del adjudicatario que corresponda, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la comunicación, por parte del Ayuntamiento de Barcelona, de la adjudicación de cada derecho un derecho real de superficie con carácter oneroso respecto del suelo, vuelo y subsuelo de cada una de las parcelas de naturaleza patrimonial. En este sentido, tramitará el correspondiente expediente administrativo para su aprobación por el órgano competente.

4.1.2 Las parcelas se cederán totalmente urbanizadas, y de acuerdo con la descripción y estado de cargas que consta en las notas simples que se adjuntan (ANEXO II).

4.1.3 La constitución y cesión del derecho de superficie estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

- a) El plazo del derecho de superficie será de setenta y cinco años a contar desde la fecha de su formalización. Finalizado este plazo, las construcciones e instalaciones promovidas por el superficiario se revertirán al Consorcio en buen estado de conservación, mantenimiento y funcionamiento, de acuerdo con el nivel exigible en la naturaleza de las construcciones e instalaciones con el paso del tiempo.
- b) El plazo para edificar y poner en funcionamiento la promoción será el máximo de cinco años a contar desde la formalización del derecho. Este plazo podrá ampliarse, a propuesta de la comisión técnica.
- c) Entre las mencionadas condiciones a cumplir, los distintos derechos de superficie fijarán las características de las viviendas a ejecutar; las afectaciones o servidumbres, si las hubiera; el canon de cada derecho será el que resulte de los distintos instrumentos o modalidades de promoción con que cuente el Ayuntamiento de Barcelona, y validados por la Comisión Técnica, tal como se prevé en la cláusula 7.2 .
- d) Se incluirán en los derechos de superficie las siguientes obligaciones de los adjudicatarios:
 - Aceptar y formalizar con el Consorcio la cesión del derecho de superficie sobre la parcela que se le haya adjudicado, a excepción -o con la salvaguarda oportuna relativa al apartado 1.4 de la cláusula Primera, y de acuerdo con lo que se establece la cláusula cuarta.
 - Asumir la totalidad de los costes derivados de cualquier actividad de adecuación y/o reurbanización que se lleve a cabo en el terreno objeto del derecho de superficie y que vayan asociados a la edificación, desde la fecha de firma del presente convenio.
 - Asumir, como titular del derecho real de superficie, y durante la vigencia del mismo, el pago de los impuestos que graven el suelo (incluido el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles), sin perjuicio de que pueda repercutir dicha carga tributaria a los terceros a quienes pueda transmitir el mencionado derecho
 - Constituir servidumbre de uso público a favor del Ayuntamiento de Barcelona sobre el espacio libre de edificación de las parcelas no vinculado a las viviendas/alojamientos dotacionales, colindante con la vía pública o zonas verdes, y urbanizado de acuerdo con los criterios municipales que sean de aplicación.

4.2 Encomienda de gestión:

4.2.1. La encomienda de gestión del Consorcio de la Zona Franca al Ayuntamiento de Barcelona tiene por objeto hacer más eficientes las actuaciones dirigidas a impulsar y desarrollar los

solares con techo calificado de residencial propiedad del Consorcio, en el marco de colaboración del presente convenio, y en coherencia con las estrategias y políticas de vivienda municipales descritas en el expositivo XI.

4.2.2. Dicho objeto se concretará en la selección por parte del Ayuntamiento de los diferentes adjudicatarios de los derechos de superficie mediante los que el Consorcio pondrá a disposición las distintas parcelas relacionadas en el ANEXO 1.

Para alcanzar la mencionada eficiencia, el Ayuntamiento dispone de instrumentos con experiencia en la promoción y gestión de vivienda de protección y asequible como los descritos en el expositivo XI, así como otros impulsados en los últimos años para implementar algunas de las políticas antes referidas. Son estos instrumentos, y la experiencia que atesoran, los que justifican la presente encomienda de gestión.

4.2.3. El Ayuntamiento de Barcelona podrá llevar a cabo esta encomienda directamente, o mediante los instrumentos y medios que establecen la legislación patrimonial, o la normativa de régimen local.

4.2.4. Dado que su objeto es hacer más eficiente el convenio mediante el cual el Consorcio pone a disposición del Ayuntamiento un importante patrimonio de techo residencial, el coste derivado de los trabajos objeto de la encomienda serán asumidos por el Ayuntamiento de Barcelona, con independencia de que sean realizados directamente por él o por cualquiera de sus medios instrumentales.

4.2.5. El Ayuntamiento, o el instrumento de que pueda dotarse, además de la selección de los adjudicatarios referida en el punto 4.2.2, detallará las condiciones que deberán cumplir cada uno de los contratos de los correspondientes derechos de superficie, que habrán de atenerse siempre a lo establecido en el presente convenio. También será responsable de preparar toda la documentación necesaria para formalizar la correspondiente escritura pública.

4.2.6. Para la efectiva ejecución de los objetivos y alcance de la encomienda el Consorcio y el Ayuntamiento utilizarán las comisiones de seguimiento establecidas en la cláusula séptima. Concretamente, para todos los aspectos de carácter procedimental y operativo, la comisión técnica establecida en el apartado 7.2 de la mencionada cláusula.

Quinta.- Calificación, adjudicación y gestión de las viviendas

5.1. Respecto de las parcelas aportadas por el Consorcio, el superficiario tramitará ante la Agència de l'Habitatge de Catalunya la calificación, en los términos previstos en la normativa vigente, de las viviendas resultantes como viviendas de protección oficial destinadas a alquiler, tanto de forma provisional como definitiva.

5.2 Los criterios de adjudicación de las viviendas se definirán junto con el Consorci de l'Habitatge de Barcelona. En cuanto a las reservas, se tendrá en cuenta lo previsto en el plan de la vivienda de Barcelona vigente en ese momento, y en cualquier caso se preverá una reserva mínima, en primera adjudicación, del 30% del total de las viviendas destinada a jóvenes menores de treinta y cinco años, o lo que proceda en modificaciones futuras.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas resultantes en régimen de alquiler se llevará a cabo por el Consorci de l'Habitatge de Barcelona.

Sexta.- Fases o etapas posteriores de desarrollo del convenio

Cualquier nueva programación podrá implicar el establecimiento de nuevas fases o etapas de colaboración interadministrativa y hacer necesario formalizar un documento de adenda de este convenio.

Si la singularidad de la actuación en concreto lo requiere, el documento de adenda podrá establecer los compromisos adicionales que sean necesarios.

Séptima.- Seguimiento y control del convenio

Para el seguimiento del desarrollo de los compromisos establecidos en el convenio, se crean dos espacios de seguimiento y control:

7.1. Comisión de seguimiento

Se prevé la creación de esta comisión con el objetivo de velar por que el convenio se ejecute en todos sus términos y por resolver las controversias que puedan surgir en su interpretación y cumplimiento, así como proponer la aprobación de las adendas que surjan de la comisión técnica.

Esta comisión de seguimiento estará integrada por:

- Por parte del Consorcio, por dos representantes:
 - Dirección General
 - Secretaria General o Direcció Financera y de Inversiones
- Por parte del Ayuntamiento de Barcelona, por dos representantes:
 - Gerencia de Urbanismo y Vivienda
 - Gerencia de Recursos y Transformación Digital

Podrá asistir a las sesiones el personal técnico que sea convocado por cualquiera de las partes, a efectos de que puedan ser asesoradas.

La secretaría de esta comisión la gestionará el Consorcio, con las correspondientes convocatorias, actas y cumplimiento de acuerdos. Se reunirá al menos una vez al año, así como las veces que las partes consideren oportunas.

7.2. Comisión técnica

Se prevé la creación de esta comisión con el objetivo de realizar un seguimiento operativo de los compromisos establecidos en el convenio, velando especialmente por resolver los problemas o las incidencias que puedan comprometer la promoción y el cumplimiento de los calendarios.

La Comisión técnica validará las condiciones particulares de los derechos de superficie que se otorguen por parte del Consorcio.

Si el Consorcio no puede dar cumplimiento al compromiso patrimonial sobre las parcelas de la cláusula primera (apartado 1.1), o en el caso de que se incorporen nuevas parcelas, lo pondrá en conocimiento de esta comisión, que valorará la situación y la idoneidad del nuevo emplazamiento propuesto, elevando en la comisión de seguimiento la propuesta definitiva, que se incluirá en el siguiente documento de adenda que se apruebe.

Esta comisión también tendrá la misión de analizar el grado de desarrollo de las parcelas pendientes de programar y proponer su programación a la comisión de seguimiento.

Esta comisión técnica estará integrada por:

- Por parte del Consorcio, tres representantes:
 - Departamento económico
 - Departamento jurídico
 - Departamento de Urbanismo
- Por parte del Ayuntamiento de Barcelona, tres representantes de:
 - Gerencia Urbanismo
 - Gerencia IMHAB
 - Dirección de Patrimonio

Podrá asistir a las sesiones el personal técnico que sea convocado por cualquiera de las partes, a efectos de que puedan ser asesoradas.

La secretaría de esta comisión la gestionará el Ayuntamiento, quien se encargará de convocar y levantar acta de las reuniones. Se reunirá tres veces al año, así como las veces que las partes consideren oportunas.

Octava.- Naturaleza y régimen jurídico

Este convenio tiene carácter administrativo y se rige por lo que establecen la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Novena.- Controversias

Las partes resolverán de mutuo acuerdo las diferencias que puedan surgir en la ejecución e interpretación de este convenio, con carácter previo a su sumisión, en su caso, a la vía judicial.

Para cualquier cuestión litigiosa que se derive de las diferencias sobre la interpretación y el cumplimiento de este convenio, las partes deben someterse expresamente a los órganos del orden jurisdiccional contencioso administrativo que corresponda por ley.

Décima.- Vigencia y efectos

De acuerdo con lo que dispone la Ley 40/2015, de régimen jurídico del sector público, el convenio tendrá una duración de cuatro años, y podrá ser prorrogado antes de su finalización y de manera unánime por las partes, por un periodo de hasta cuatro años adicionales.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.8 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, el presente convenio se perfecciona por la prestación del consentimiento de las partes y resultará

eficaz una vez inscrito, en el plazo de 5 días hábiles desde su formalización, en el Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal. Asimismo, será publicado en el plazo de 10 días hábiles desde su formalización en el Boletín Oficial del Estado.

Decimoprimera.- Aprobación del convenio

El presente convenio, en su redacción actual, por el Delegado especial del Estado, mediante su firma, en base a los poderes y competencias establecidas. Asimismo, ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Barcelona el 8 de mayo de 2025.

Decimosegunda.- Causas de resolución

Este convenio se puede extinguir por alguna de las siguientes cláusulas:

- a) Cumplimiento de su objeto.
- b) Expiración del plazo de vigencia acordado y, en su caso, de sus prórrogas.
- c) Mutuo acuerdo de las partes, manifestado por escrito.
- d) Incumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes en este convenio y/o las disposiciones legalmente aplicables. En este caso, la parte interesada podrá exigir su efectivo cumplimiento y, en caso de que no se produzca, deberá comunicar a la otra parte su intención de resolver anticipadamente el convenio, con una antelación mínima de quince días.
- e) Denuncia anticipada por cualquiera de las partes, que deberá ser comunicada a la otra parte con una antelación mínima de tres meses, porque existan causas excepcionales y justificadas que dificulten o imposibiliten el cumplimiento del contenido del convenio.
- f) La imposibilidad sobrevenida legal o material de continuar con el objeto del convenio.
- g) Las generales establecidas por la legislación vigente.

Decimotercera.- Conformidad de las partes

Los comparecientes, tal y como actúan, muestran su plena conformidad con el contenido de este convenio, aprueban todos sus puntos y se obligan recíprocamente a cumplirlo.

Decimocuarta.- Publicidad

14.1. De acuerdo con el artículo 14.3 de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, el contenido íntegro de este convenio, una vez firmado, debe publicarse en los Portales de Transparencia del Ayuntamiento de Barcelona y del Consorcio.

Igualmente, será necesaria su publicación en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Barcelona.

14.2 Las partes deben velar por el envío del convenio de colaboración a la Sindicatura de Cuentas, de conformidad con lo que prevé la Ley 40/2015 de régimen jurídico del sector público.

Y, en prueba de conformidad, las partes firman este convenio electrónicamente el 19 de junio de 2025.

Pere Navarro Morera, delegado especial del Estado Consorci de la Zona Franca.

Jordi Valls Riera, cuarto teniente de alcalde Ayuntamiento de Barcelona.

Jordi Cases i Pallarès, secretario general del Ayuntamiento de Barcelona.