OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO

1676

RESOLUCIÓN 37/2024, de 27 de marzo, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza elkartea, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. para la promoción de vivienda de protección pública en Salburua, en el término municipal de Vitoria-Gasteiz.

Habiéndose suscrito por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco el Convenio referenciado, a los efectos de darle la publicidad debida,

RESUELVO:

Artículo único.– Publicar en el Boletín Oficial del País Vasco el texto del Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza elkartea, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. para la promoción de vivienda de protección pública en Salburua, en el término municipal de Vitoria-Gasteiz, que figura como anexo a la presente.

En Vitoria-Gasteiz, a 27 de marzo de 2024.

La Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento,
MARÍA BEGOÑA OTALORA ARIÑO.

ANEXO A LA RESOLUCIÓN 37/2024, DE 27 DE MARZO, DE LA DIRECTORA DE LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO Y DE RELACIONES CON EL PARLAMENTO

CONVENIO ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO, DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES, AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ Y VITORIA-GASTEIZKO UDAL HIRIGINTZA ELKARTEA, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN SALBURUA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VITORIA-GASTEIZ.

En Vitoria-Gasteiz, a 26 de febrero de 2024.

REUNIDOS

De una parte, el Sr. D. Ignacio María Arriola López, Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco,

de otra, Dña. Maider Etxebarria García Alcaldesa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz,

y de otra, D. Borja Rodriguez Ramajo, Presidente del Consejo de Administración de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza elkartea, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.,

COMPARECEN:

El primero, en calidad de Consejero del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y en representación de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, autorizado para este acto en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 22 de febrero de 2024.

La segunda, en su calidad de Alcaldesa del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en representación del mismo, autorizado para este acto por el acuerdo de Junta de Gobierno de dicha corporación local reunida con fecha 16 de febrero de 2024.

Y el tercero, en su calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea, Ensanche 21 Zabalgunea, S.A., autorizado para este acto por acuerdo del citado Consejo de fecha 19 de febrero de 2024.

Dichos comparecientes se reconocen capacidad legal suficiente y necesaria para otorgar el presente Convenio, y a tal efecto

EXPONEN:

Primero.– El Estatuto de Autonomía del País Vasco determina en su artículo 10.31 la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, señala en su artículo 2 los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi, entre otros los siguientes:

1.– Colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos dependientes de la Administración General del Estado y el sector público vasco, compuesto por la Administración General de la Comunidad Autónoma, las diputaciones forales, las entidades loca-

les y todos los entes de titularidad pública dependientes de ellas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.

2.– Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

3.– Planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es un instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a la vivienda.

4.– Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.

5.– Cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.

6.– Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.

7.– Orientación de todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales como en actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.

8.– Promoción de una planificación urbana que favorezca la conciliación de las actividades productivas con la vida individual y familiar de las personas, facilitando una organización social corresponsable.

9.– Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.

10.– El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Esto solo puede garantizarse mediante un responsable y eficaz control público del suelo, que se debe complementar con una acción decidida de adquisición y gestión de suelo público. Es por ello por lo que los poderes públicos, en este caso el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz deban, y están incluso, obligados a intervenir conjuntamente, para crear las condiciones que permitan llevar a cabo la realización de las necesarias viviendas de protección pública y constituir el patrimonio público de suelo residencial preciso para alcanzar los objetivos anteriormente citados.

Segundo.– El Plan Director de Vivienda 2021-2023 contempla un diagnóstico en el que se señala que en 2020 el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes cuenta con patrimonio de suelo para edificar 4.000 viviendas de nueva promoción en alquiler y alojamientos dotacionales.

En concreto, la misión y visión del Plan de Vivienda se traducen en tres (3) ejes y diez (10) estrategias que tratan de responder a los retos identificados en el diagnóstico, resultando que el primer Eje se dedica al impulso al parque de viviendas en arrendamiento.

Una de las líneas de actuación de este primer Eje se centra en el fomento de la promoción de nuevas viviendas en régimen de alquiler asequible, así como al impulso para la promoción de alojamientos dotacionales, en los tres años de vigencia del Plan Director. Asimismo, con el objetivo de ampliar el parque de alquiler, el documento contempla que el Gobierno Vasco colaborará con los Ayuntamientos para impulsar la promoción de alojamientos dotacionales y de viviendas sociales en régimen de alquiler.

El eje 2 se centra en el fomento del mantenimiento y rehabilitación del parque de los edificios y viviendas, mejorando la accesibilidad y eficiencia energética del parque actual de vivienda, para lo cual se pretende incentivar la rehabilitación de viviendas y edificios, facilitar la gestión integrada de la rehabilitación y favorecer los programas de regeneración urbana.

Tercero.– Mediante Acuerdo de 12 de marzo de 2007, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz acordaron la adquisición gratuita de las parcelas de titularidad municipal destinadas a la promoción de viviendas sociales, así como la adquisición mediante compra venta de las parcelas destinadas a la promoción de vivienda de protección oficial, asumiendo la Comunidad Autónoma del País Vasco en virtud de dichas transmisiones la obligación de garantizar la construcción de las correspondientes edificaciones.

Concretamente, las partes acordaron que las promociones de viviendas sociales se debían realizar sobre las parcelas M1 y M23 del Plan Parcial del Sector 1 de Zabalgana (132 viviendas) y las parcelas RCP 11, RCP 12, RCP 14 y RCP 15 del Plan Parcial del Sector 12 de Salburua (196 viviendas).

Asimismo, las partes acordaron realizar las viviendas de protección oficial sobre la parcela M 11 del Plan Parcial del Sector 1 de Zabalgana (84 viviendas), M6 del Plan Parcial del Sector 4 de Zabalgana (314 viviendas) y la parcela RCP 7 del Plan Parcial del Sector 12 de Salburua (202 viviendas).

Cuarto.– Mediante Acuerdo de 29 de noviembre de 2007, se modificó el Acuerdo de 12 de marzo de 2007 en lo que se refiere al programa de vivienda protegida y concretamente, en lugar de las 202 viviendas de protección oficial de régimen general inicialmente previstas, se pasó a 202 viviendas sociales para su arrendamiento protegido en la parcela RCP 7 del Sector 12 de Salburua.

Asimismo se establecen 196 viviendas de protección oficial de régimen general en derecho de superficie, en las parcelas RCP 11, RCP 12, RCP 14 y RCP 15 del Sector 12 de Salburua, en lugar de las 196 viviendas sociales para su arrendamiento protegido inicialmente previstas.

Quinto.– Asimismo, mediante Acuerdo de 12 de noviembre de 2008, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz establecieron la adquisición gratuita de diversas parcelas de titularidad municipal destinadas a la promoción de viviendas sociales, así como la adquisición mediante compraventa de parcelas destinadas a la promoción de viviendas de protección oficial.

Concretamente, las partes acordaron que las promociones de viviendas sociales se debían realizar sobre las parcelas RC 7 del Plan Parcial del Sector 13 de Salburua (140 viviendas) y las parcelas RCP 3, RCP 8 y RCP 15 DEL Plan Parcial del Sector 14 de Salburua (225 viviendas).

Igualmente, las partes entendían que la promoción de viviendas de protección oficial se realizaría sobre las parcelas RC 1 y RC 13 del Plan Parcial del Sector 13 de Salburua (312 viviendas) y las parcelas RCP 4 y RCP 6 del Plan Parcial del Sector 14 de Salburua (162 viviendas).

Sexto.– Varias de las actuaciones previstas en los citados acuerdos ya se han materializado a día de hoy, por lo que este convenio tiene como objeto desarrollar solo algunas de ellas; concretamente, de los compromisos acordados, quedan pendientes de ejecución las actuaciones sobre las parcelas que a continuación se mencionan, debido a las siguientes circunstancias:

– Las parcelas RCP-3, 8 y 15 del sector 14 no fueron cedidas por el Ayuntamiento, a salvo del aprovechamiento terciario del RCP-3 que fue objeto de escritura de compraventa (16-02-2018); además, dicho aprovechamiento terciario no fue inscrito por no poder ser objeto de transmisión (según nota del Registro de la Propiedad n.º 5 de Vitoria-Gasteiz).

– La parcela RC-7 del sector 13 no se cedió ni inscribió a nombre de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, debido a que se encuentra parcialmente incluida en el inventario de suelos potencialmente contaminados.

– La parcela RCP-7B del Sector 12 inscrita a nombre de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, fue afectada por una redensificación; tras la cual, correspondía un 29,53 % de la edificabilidad de la parcela a la CAPV y un 70,47 % a Ensanche 21.

Asimismo, las promociones de las parcelas RCP- 11+12, 14+15 del sector 12, del RC-1 del Sector 13, así como las parcelas RCP 4 y RCP 6 del Sector 14 de Salburua que pasaron a titularidad de la CAPV tampoco fueron ejecutadas.

Séptimo.– Este nuevo convenio tiene como objeto regularizar la ejecución de los compromisos adquiridos -promociones- que quedaron pendientes de ejecución, tanto sobre las parcelas no transmitidas a la Administración de la CAPV, como sobre las transmitidas que no se llevaron a efecto, salvo las referentes a las parcelas RCP 4 y RCP 6 (VPO) del Sector 14 que están planificadas a largo plazo y por tanto no se incluyen en la programación de este convenio; en relación a estas dos últimas, y dado que quedan afectas a la Redensificación, en su momento será necesario elaborar un nuevo convenio que recoja y resuelva el reparto de aprovechamientos, 80,46 % de Gobierno Vasco y 19,54 % de Ensanche 21 Zabalgunea.

En relación con las parcelas objeto de regularización en este momento, es necesario adaptar las realidades de las parcelas a la consecución de los compromisos anteriormente adquiridos y permutar las promociones que no son factibles en estos momentos por otras que lo son; concretamente, en este convenio se prevén las siguientes operaciones patrimoniales:

– La cesión gratuita a la Administración de la CAPV de las parcelas RCP-17 y RCP-20 del Sector 12, para la ejecución de 141 viviendas de protección social (77 + 64), ello como parte de la contraprestación al compromiso de ceder las parcelas RCP-3, 8 y 15 del sector 14 que adquirió en su día el Ayuntamiento y que finalmente no fueron transmitidas a la CAPV.

– La cesión gratuita a favor de la Administración de la CAPV de la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento (70,47 %) -en virtud de la redensificación- sobre la parcela RCP-7B del sector 12, para la ejecución de 116 viviendas de protección social, también como contraprestación al compromiso citado anteriormente.

– La cesión gratuita a la Administración de la CAPV de la parcela del RC-07-1 del Sector 13 que está libre de contaminación, para la ejecución de 68 viviendas de protección social.

– La cesión gratuita a la Administración de la CAPV de la parcela del RCP-30 del Sector 13, para la ejecución de 92 viviendas de protección social, ello como contraprestación al compromiso de ceder la parcela RC-07-2 del Sector 13 cuyo importe de obras de descontaminación es desproporcionado.

En definitiva, se trata de promover a través de este convenio un total de 417 viviendas de protección social en alquiler, frente a las 427 viviendas protegidas recogidas en Acuerdos de Compromisos anteriores ya decaídos por la vigente Ley 40/2015 de 1 de octubre.

Octavo.– En dichos Acuerdos de Compromisos suscritos anteriormente, se estipulaba que la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco se comprometía a vender a Ensanche 21 Zabalgunea S.A., los locales comerciales que integren las referidas edificaciones una vez construidos.

Mediante la escritura de fecha 16 de diciembre de 2008, se transmite a la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el pleno dominio de las parcelas RC-1 y RC-13 del Sector 13 y RCP-4 y RCP-6 del Sector 14 así como el aprovechamiento destinado a terciario de la parcela RCP-3 del Sector 14, por un total de 14.409.465,44 euros, siendo el modo de pago 12.368.238,65 euros mediante cheques bancarios y la cantidad restante, 2.041.226,79 euros, mediante la entrega en pleno dominio por parte de la CAPV a Ensanche 21 Zabalgunea, de cinco locales a construir, uno en cada parcela, que según el Acuerdo de Compromisos suscrito en su día eran los siguientes:

Sector 13: (superficies y valores en venta).

Parcela RC 1, 1.294,00 m^2c. 622.155,20 euros.

Parcela RC 13, 780,00 m^2c. 375.024,00 euros.

Sector 14: (superficies y valores en venta).

Parcela RCP 3, 1.451,48 m^2c.697.871,58 euros.

Parcela RCP 4, 360,00 m^2c. 173.088,00 euros.

Parcela RCP 6, 360,00 m^2c. 173.088,00 euros.

En su día, estos locales se valoraron en coste de repercusión de suelo urbanizado en la cantidad de 240,40 euros / m^2t. y el precio de venta de los mismos a razón de 480,80 euros / m^2c.

Respetando lo estipulado en la cláusula quinta del Acuerdo de Compromisos suscrito el 12 de noviembre de 2008, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a través de Ensanche 21 Zabalgunea S.A. ajustarán y compensarán el valor definitivo de la antedicha superficie de local construida en el momento de su entrega, tras la correspondiente Declaración de Obra Nueva, abonando la Sociedad al Departamento citado el precio de venta de los locales realmente ejecutados y el Departamento a la Sociedad el precio de la edificabilidad urbanística no materializada, salvo que se pacte su traslado a otras parcelas, teniendo en cuenta lo recogido en la escritura:

«El coste de construcción de los aprovechamientos comerciales y de terciario se valorarán a razón de 240,40 euros/m^2 y su valor en concepto de repercusión de suelo urbanizado en la cantidad de 300,50 euros/m^2».

Por lo tanto, en la situación actual y respecto de los locales citados, solo es posible materializar cuando finalice la construcción de los mismos, la transmisión de los locales citados en la promoción de la parcela RC-1 del Sector 13, es decir, 1.294 m^2c valorados en 622.155,20 euros.

Noveno.– Con respecto a la liquidación final del aprovechamiento del terciario, locales comerciales previstos en las promociones citadas anteriormente y las recogidas en este convenio, se establecen los siguientes cuadros:

Anteriormente:

Parcela	m^2e/c	Suelo pagado por GV (en euros)	Local pagado por Ensanche 21 (en euros)	Diferencia pagada por Ensanche 21 (en euros)
S14-RCP3	1.451,48	348.935,79	697.871,58	348.935,79
Total	1.451,48	348.935,79	697.871,58	348.935,79

Ahora:

Parcela	m^2e/c	Suelo a pagar por GV (en euros)	Locales a pagar por Ensanche 21 (en euros)	Diferencia a pagarpor Ensanche 21 (en euros)
S12-RCP-7B	505,23	121.456,72	242.913,44	121.456,72
S12-RCP-17	820,00	197.128,00	394.256,00	197.128,00
S12-RCP-20	750,00	180.300,00	360.600,00	180.300,00
S13-RC-07-1	200,00	48.080,00	96.160,00	48.080,00
S13-RCP-30	300,00	72.120,00	144.240,00	72.120,00
Total	2.575,23	619.084,72	1.238.169,44	619.084,72

Diferencia:

m^2c de local	Suelo a pagar por GV (en euros)	Locales a pagar porEnsanche 21 (en euros)	Diferencia a pagarpor Ensanche 21 (en euros)
1.123,75	270.148,93	540.297,86	270.148,93

El abono por parte de Ensanche 21 de la cantidad de 270.148,93 euros se realizará a la entrega de la totalidad de los locales citados.

Décimo.– La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, establece en su artículo 16 que el planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas previstas en el artículo 80 de la ley.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda regula el Patrimonio Público de Suelo, y determina que el mismo estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio y será gestionado por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de, entre otros, los siguientes fines:

a) La adquisición de suelo o de edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción o construcción de viviendas, alojamientos, loca- les y anejos.

b) La promoción o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas, así como de equipamientos públicos relacionados con la propia actuación.

Undécimo.– El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz constituyó una sociedad urbanística llamada Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkar- tea, En- sanche 21 Zabalgunea S.A., a la que, por acuerdo plenario de 15 de junio de 2001, transmitió la titularidad del patrimonio municipal del Suelo y la correlativa obligación de urbanizar, por lo que la citada sociedad actuará como agente instrumental para la ejecución del presente convenio.

Duodécimo.– El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda, precisa suelo para la construcción de vivienda de protección social en alquiler en aquellos municipios, entre ellos Vitoria-Gasteiz, en los que existen necesidades acreditadas de vivienda, con destino a aquellas familias, personas, unidades convi- venciales o jóvenes con escasa capacidad de renta que no pueden acceder al mercado libre de vivienda.

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes y el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz entienden que la política conjunta de promoción de vivienda protegida que reali- zan en el municipio debe complementarse con la ejecución de nuevas promociones de vivienda de protección social.

A tales efectos, se prevé la cesión gratuita por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco de la titularidad de las parcelas antes mencionadas, que, mediante el Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco asumirá la ejecución de la promoción de vivienda de protección social con- templada en el presente documento.

Considerando que la normativa vigente en materia de vivienda no prevé supuestos o proce- dimientos de adquisición gratuita de bienes que integren el citado Patrimonio Público del Suelo, se da cumplimiento a lo dispuesto a tal efecto en el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi aprobado por Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre.

En el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi se determina que la aceptación para la adquisición de bienes a título gratuito le corresponde al departamento al que le corresponde su titularidad, previa autorización del Consejo de Gobierno, cuando, entre otros extremos, la adquisición conlleve consigo alguna condición o compromiso de uso específico que genere gasto y siempre que concurran, como en el presente caso, razones de interés público apreciadas por el órgano competente para aceptar la disposición gratuita.

Para la adecuada instrumentación de los respectivos intereses, compromisos y aportaciones, ambas partes proceden a formalizar el presente Convenio, de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

Primera.– El objeto del presente Convenio es posibilitar la promoción de viviendas sociales de protección pública en alquiler en el barrio de Salburua de Vitoria-Gasteiz, en las siguientes parcelas:

– En las parcelas RCP-17 y RCP-20 del Sector 12 (77+64 = 141 viviendas de protección social);

– En la parcela del RCP-7B del sector 12 (116 viviendas de protección social);

– En la parcela RC-07-1 del sector 13 (68 viviendas de protección social);

– En las parcelas RCP-30 del Sector 13 (92 viviendas de protección social):

– Asimismo, es objeto de este convenio la ejecución de los compromisos acordados que quedaron pendientes, y, concretamente, la ejecución de las promociones de viviendas en las parcelas RCP-11+12, 14+15 del sector 12 y en la parcela RC-1 del sector 13 (318 y 225 viviendas de arrendamiento protegido, respectivamente), parcelas cuya titularidad es de la CAPV.

Por tanto, el número de viviendas de protección social a ejecutar por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes o por su Sociedad VISESA recogidas en este convenio, asciende a un total de 960 unidades.

Segunda.– El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz se compromete, a ceder de forma gratuita y libre de cargas y arrendamientos las parcelas antes mencionadas que no sean de titularidad de la CAPV, RCP-17 y RCP-20 del Sector 12, RC-07-1 y RCP-30 del Sector 13, así como el porcentaje de edificabilidad (70,47 %) sobre la parcela RCP-7B del sector 12 asignado a Ensanche 21 Zabalgunea S.A. en la Redensificación, todo ello mediante la adopción del oportuno acuerdo de cesión; y el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, por su parte, se compromete a la ejecución de estas promociones de vivienda de protección social con destino al alquiler, así como en aquellas parcelas que fueron transmitidas y cuyas promociones quedaron pendientes de ejecución, parcelas RCP-11+12, 14+15 del Sector 12 y RC-1 del Sector 13.

De conformidad con la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales y visto el artículo 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de las viviendas de protección pública, el valor del suelo, junto con sus aprovechamientos urbanísticos, correspondiente a la parcela RCP-17 del Plan Parcial del Sector 12 (77 viviendas), asciende a la cantidad de 1.150.116,60 euros (952.988,60 euros corresponden al aprovechamiento residencial y 197.128,00 euros al aprovechamiento terciario); el suelo, junto con sus aprovechamientos urbanísticos, correspondiente a la parcela RCP-20 del Plan Parcial del Sector 12 (64 viviendas), asciende a la cantidad de 974.442,14 euros (794.142,14 euros corresponden al aprovechamiento residencial y 180.300,00 euros al aprovechamiento terciario); el suelo, junto con sus aprovechamientos urbanísticos, correspondiente a la parcela RCP-7B del Plan Parcial del Sector 12 (165 viviendas), asciende a la cantidad de 2.210.974,30 euros (2.038.621,92 euros corresponden al aprovechamiento residencial y 172.352,38 euros al aprovechamiento terciario), de esta parcela se transmitirá el 70,47 % de la propiedad (116 viviendas), cuyo valor proporcional es de 1.558.073,59 euros (1.436.616,87 euros corresponden al aprovechamiento residencial y 121.456,72 euros al aprovechamiento terciario); el suelo, junto con sus aprovechamientos urbanísticos, correspondiente a la parcela RC-7-1 del Plan Parcial del Sector 13 (68 viviendas), asciende a la cantidad de 878.652,09 euros (830.572,09 euros corresponden al aprovechamiento residencial y 48.080,00 euros al aprovechamiento terciario); el suelo, junto con sus aprovechamientos urbanísticos, correspondiente a la parcela RCP-30 del Plan Parcial del Sector 13 (92 viviendas), asciende a la cantidad de 1.219.174,12 euros (1.147.054,12 euros corresponden al aprovechamiento residencial y 72.120,00 euros al aprovechamiento terciario), IVA no incluido, respectivamente.

Las operaciones patrimoniales estipuladas en el presente Convenio se deben entender condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización del Consejo de Gobierno de acuerdo con lo señalado en el Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Euskadi aprobado por el Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre.

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco se compromete a tramitar la oportuna aceptación por el Consejo de Gobierno de dichas cesiones.

La Administración General de la Comunidad Autónoma aceptará la titularidad de las parcelas únicamente si las mismas quedan libres de las obligaciones que, en su caso, pudieran derivarse del cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Las operaciones patrimoniales relativas a la cesión gratuita de los bienes prevista en la presente cláusula se formalizarán en escritura pública en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo del Consejo de Gobierno aceptando la cesión gratuita.

Tercera.– El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como garante e interesado en la actuación, se compromete a acreditar las siguientes circunstancias respecto de los suelos que transmite a raíz de este Convenio:

a) Libre disposición de los mismos.

b) Aptitud geológica para la construcción de edificios de nueva planta.

c) Que se encuentren libres de servidumbre, cargas, gravámenes, arrendamientos y otros ocupantes, exceptuando las cargas de urbanización del ámbito, que en todo caso serán asumidas por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con la única salvedad de la obligación de reservar un espacio para la instalación de transformadores, donde así lo prevea el Proyecto de Urbanización, obligación esta última que será asumida, en su caso, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Si como consecuencia de la escritura de Obra Nueva y División Horizontal catastralmente se diese de alta como elemento a efectos de catastro el local/trastero/cuarto de instalaciones para la instalación de transformadores, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz se compromete a que dicho elemento catastral esté exento del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

d) Reunir las condiciones legales precisas para que resulten aptas para edificar viviendas de protección social.

Estas circunstancias deberán ser acreditadas previamente a la realización de las operaciones patrimoniales que se estipulan en este convenio.

En cualquier caso, si la falta de aptitud hidro-geológica y/o la complejidad técnica vinculada a condicionantes del suelo y de la ubicación concreta de la parcela, conocidos o no, y/o la existencia de posibles afecciones sectoriales implicara un sobrecoste de ejecución de la promoción, corresponderá al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz el abono de las cantidades para ejecutar las actuaciones necesarias para la consideración del solar como apto para la promoción de vivienda de alquiler. Estas actuaciones vendrán definidas y cuantificadas en un estudio técnico realizado al efecto por el Ayuntamiento y del alcance necesario para definir todas las afecciones. Estas podrían ser derivadas de múltiples situaciones, conocidas o no de partida: condiciones hidrogeológicas del terreno, afecciones sectoriales como URA, líneas férreas, afecciones de viales colindantes, estabilidad de terrenos, contaminación del subsuelo, infraestructuras y servicios preexistentes, especies protegidas...

El fin último de la previsión contenida en el párrafo anterior será establecer el correcto equilibrio económico del convenio, atendiendo al condicionante de que se trata de promociones de vivienda con destino al alquiler protegido.

En el caso de que los sobrecostes de ejecución de las parcelas por las afecciones citadas fueran claramente desproporcionados, se puede plantear la permuta de aquellas por otras con mayor viabilidad económica y técnica, tal y como se ha planteado con la parcela RC-07 del Sector 13.

Cuarta.– El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz asumirá además los siguientes compromisos:

– Tramitar y otorgar las licencias municipales necesarias para acometer la ejecución de las obras en un plazo de cuatro meses contados a partir de la solicitud de las mismas por parte del órgano competente en materia de vivienda.

– Adoptar las medidas necesarias de seguridad y mantenimiento de las fincas objeto de cesión de su titularidad hasta que se inicien las labores de construcción de las viviendas de protección oficial.

– No exigir al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en su condición de Administración Pública, la prestación de ninguna garantía financiera como fianzas o avales que le pudieran resultar exigibles por la normativa de aplicación, en concreto la restitución de los bienes muebles o inmuebles titularidad de la autoridad municipal que pueden verse afectados por la ejecución de las obras.

Los gastos derivados de los compromisos adquiridos en esta cláusula se asumirán por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Quinta.– Con respecto a los beneficios fiscales vinculados a las promociones de vivienda protegida de referencia, se determina que los supuestos de exención se regulan por Norma Foral artículo 21 de la Norma Foral General Tributaria, considerando que los municipios solo pueden conceder beneficios fiscales en el marco de la Norma Foral correspondiente en vigor, artículo 9 del Decreto Foral Normativo 1/2021, texto refundido de la Norma Foral reguladora de las Haciendas Locales.

El artículo 8.1, apartado a) del Decreto Foral Normativo 5/2021, de 29 de septiembre, establece la siguiente bonificación sobre la cuota de dicho impuesto:

Una bonificación del 95 por 100 a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

Dado que las construcciones a ejecutar son para vivienda de protección social de promoción pública y en alquiler, se considera que es posible acogerse a dicha bonificación sobre la base de que concurren circunstancias sociales que justifican tal declaración. Ello requeriría una declaración específica del Pleno Municipal para cada actuación concreta que conlleve.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz asume los siguientes compromisos:

1.º Tramitar el proyecto de modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras/Icio, recogiendo expresamente la bonificación de hasta el 95 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

2.º Adoptar un posterior acuerdo del órgano competente por el que, en aplicación de dicha ordenanza, se reconozca la bonificación del 95 % en el impuesto, al ser la construcción de las viviendas sociales objeto del convenio, merecedoras de la declaración de especial interés o utilidad municipal, por concurrir circunstancias sociales.

Las bonificaciones y exenciones contempladas en las cláusulas cuarta y esta quinta resultarán igualmente de aplicación a Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. Visesa, en el supuesto de que esta empresa pública promueva la ejecución de las actuaciones de construcción de las viviendas de protección pública objeto de este convenio en el marco de un Contrato programa o encomienda realizada a tal fin por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Sexta.– El Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

– La emisión de una orden del Consejero del citado Departamento para complementar la escritura de 16 de diciembre de 2008 relativa a la adquisición por la CAPV a Ensanche 21 del pleno dominio de las parcelas RC-1 y RC-13 del Sector 13, RCP-4 y RCP-6 del Sector 14 y el aprovechamiento terciario de la parcela RCP-3 del Sector 14, en lo que respecta únicamente a la compraventa del aprovechamiento destinado a terciario de la Parcela RCP-3 del Sector 14, permutando dichos aprovechamientos por la misma cantidad de aprovechamiento terciario en las parcelas RCP-7B, RCP-17 y RCP-20 del Sector 12 y RC-07-1 y RCP-30 del Sector 13, y aceptando tanto la transmisión del aprovechamiento terciario restante en esas mismas parcelas, a razón de 240,40 euros/m^2 de aprovechamiento, como la dación en pago a la Sociedad Ensanche 21 Zabalgunea de los locales comerciales construidos sobre las mismas parcelas, con una diferencia de valoración de 270.148,93 euros, a razón de 480,40 euros/m^2 construido de superficie de local comercial, a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma. El abono de esta cantidad se realizará en el momento de entrega de la totalidad de los locales recogidos en el exponendo noveno.

– Redactar los documentos técnicos necesarios para la edificación de las viviendas de protección social y sus obras de urbanización vinculadas, de las parcelas RCP-17 y RCP-20 del Sector 12, RCP-7B del Sector 12, RC-07-1 del Sector 13, RCP-30 del Sector 13 y RC-1 del sector 13.

– Contratar y ejecutar las obras de edificación de las viviendas de protección social y de urbanización vinculadas al convenio, de las parcelas citadas anteriormente.

– Finalizar la edificación de las promociones de viviendas de protección social de las parcelas RCP-11+12, 14+15 del Sector 12 dado que a día de hoy se están ejecutando.

– En el caso de las parcelas RCP-11 + 12 y RCP-14 + 15, del Sector 12, la promoción y ejecución de viviendas incluyen los aprovechamientos terciarios recogidos en el PEOU: (RCP-11 + 12: 714 m^2c); (RCP-14 + 15: 230 m^2c), que deberán ser transmitidos a la Sociedad Ensanche 21 Zabalgunea, como dación en pago recogida en los Acuerdos de Compromisos de los sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12 de Salburua, y en las escrituras de compraventa suscritas ante el Notario de esta ciudad D. Francisco Rodríguez-Poyo Segura el 20 de diciembre de 2007 con el número 3459 de su protocolo.

Las promociones de viviendas de protección social RC-1 del sector 13 y RCP-4 y RCP-6 del Sector 14 no han sido ejecutadas.

La contratación y ejecución tanto de los documentos técnicos como de las obras de edificación se llevarán a cabo directamente por el Departamento competente en materia de vivienda o a través de la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi S.A. Visesa.

Séptima.– Asimismo, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco asumirá los siguientes compromisos:

– Asumir, salvo el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, los gastos derivados de la escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones

patrimoniales consistentes en la adquisición mediante cesión gratuita de las parcelas objeto del presente convenio.

– Gestionar los residuos de conformidad con los principios que rigen la gestión de los mismos, priorizando su valorización respecto a su eliminación.

– Adoptar todas las medidas oportunas para minimizar la afección que pueda resultar de la obra y garantizar, en todo caso, la restitución a su estado anterior de los bienes de titularidad municipal que pudieran resultar afectados por la misma.

La totalidad de los compromisos asumidos por el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco en el presente Convenio, estarán supeditados a la existencia previa de las oportunas consignaciones presupuestarias y a las disponibilidades de la Comunidad Autónoma del País Vasco en cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Octava.– La Sociedad Urbanística Municipal En- sanche 21 Zabalgunea, S.A. se compromete a realizar las siguientes actuaciones:

– La adopción de un acuerdo que complemente la escritura de 16 de diciembre de 2008, relativa a la adquisición por la CAPV a Ensanche 21 del pleno dominio de las parcelas RC-1 y RC-13 del Sector 13, RC-4 y RC-6 del Sector 14 y el aprovechamiento terciario de la parcela RCP-3 del Sector 14, en lo que respecta única- mente a la compraventa del aprovecha- miento destinado a terciario de la Parcela RCP-3 del Sector 14, permutando dichos aprovechamientos por la misma cantidad de aprovechamiento terciario en las par- celas RCP-7B, RCP-17 y RCP-20 del Sector 12 y RC-07-1 y RCP-30 del Sector 13, y aceptando tanto la transmisión del aprovechamiento terciario restante en esas mismas parcelas, a razón de 240,40 euros/m^2 de aprovechamiento, como la transmisión a la Sociedad Ensanche 21 Zabalgunea de los locales comerciales construidos sobre las mismas parcelas, con una diferencia de valoración de 270.148,93 euros, a razón de 480,40 euros/m^2 construido de superficie de local comercial. El abono de esta cantidad al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se realizará en el momento de entrega de la totalidad de los locales recogidos en el exponendo noveno.

Novena.– Ambas administraciones muestran su compromiso de impulsar una promoción de vivienda colaborativa, en alguna de las parcelas objeto de este convenio y en su caso su materialización, de acuerdo con la definición que se hace de la misma en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Décima.– La adjudicación de las viviendas se realizará respetando el procedimiento de adjudicación y las reservas de cupos señaladas en la normativa que resulte de aplicación. En la pertinente Orden del consejero del departamento competente en materia de vivienda, de adjudicación de las viviendas protegidas, se establecerán los requisitos de participación sobre la base de las reservas de cupos de vivienda recogidas en la normativa vigente y de la preferencia de los ciudadanos de Vitoria-Gasteiz en ser sus destinatarios con el empadronamiento que proceda, que será mínimo de dos años.

En este sentido se favorecerá que, para el colectivo de personas menores de 36 años, se alcance el cupo máximo del 40 % de las viviendas a adjudicar.

Asimismo, las mujeres víctimas de la violencia de género y las personas con problemas de movilidad reducida permanente podrán acceder a dichas viviendas o alojamientos dotacionales sin necesidad de acreditar empadronamiento en el municipio de referencia, tal y como se recoge en la normativa vigente.

Undécima: el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz podrá proponer al departamento competente en materia de vivienda que contemple en la citada Orden de inicio del procedimiento de adjudicación el número de viviendas que sean necesarias para atender a las personas afectadas por actuaciones urbanísticas municipales que reconozcan su derecho a realojo y aquellas destinadas a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda.

El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se compromete a poner a disposición del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz los servicios, la información y la gestión que presta con generalidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco el Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide; el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, por su parte, se compromete a estudiar los términos en los que se establecerán las bases de cooperación entre los Servicios Municipales de Vivienda y el aludido Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide, en aras a evitar duplicidades y a facilitar la relación del ciudadano con la Administración.

La gestión del arrendamiento de las viviendas correspondientes al Ayuntamiento se hará enteramente por parte de Alokabide, y su adjudicación y arrendamiento se hará con carácter preferente respecto al resto de viviendas de estas promociones.

Duodécima: las Administraciones Públicas que participan en el presente Convenio entienden precisa la constitución de una Comisión Mixta de Seguimiento del Convenio, formada por dos representantes de cada una de ellas.

El cometido de la Comisión será la observancia de la ejecución de las previsiones y compromisos, incluidos los de carácter económico, estipulados en el presente Convenio. Asimismo, se encuentra entre sus funciones la proposición de medidas encaminadas a su estricto cumplimiento, la resolución de los conflictos y/o interferencias que pudieran ocasionarse, y en general, el atender todas aquellas cuestiones incidentales que puedan surgir en el futuro.

La Comisión Mixta de Seguimiento del Convenio estará integrada por:

– En representación del Gobierno Vasco:

• El Viceconsejero de Vivienda o el Director de Vivienda, Suelo y Arquitectura.

• Un Jefe o Jefa de Servicio de la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura.

– En representación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz:

• La Alcaldesa o el Concejal o Concejala responsable en materia de Urbanismo.

• Un Jefe o Jefa de los Servicios Técnicos Municipales o un Director/a Técnico/a de Ensanche 21.

Corresponde las funciones de Secretaría de la Comisión al Jefe o Jefa de Servicio de la Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de entre los miembros de la Comisión presentes en cada reunión, y constarán en un acta de cuya redacción, guarda y custodia será responsable quien asuma las funciones de Secretaría.

Con objeto de garantizar el correcto seguimiento institucional y público de las actividades contempladas en este documento, esta Comisión Mixta de Seguimiento se reunirá a requerimiento de cualquiera de las partes firmantes.

En relación con las cuestiones no planteadas en el presente Convenio, la Comisión Mixta de Seguimiento se regirá en su funcionamiento por lo dispuesto en la sección 3.ª del Capítulo II, del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Decimotercera.– El presente Convenio tiene naturaleza administrativa, por lo que el conocimiento de todas las cuestiones que puedan surgir en torno a su interpretación, aplicación, ejecución y efectos corresponderá a la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez que se haya agotado la vía prevista en la cláusula anterior.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, el presente Convenio no está sujeto a dicha Ley, sin perjuicio de la aplicación de los principios de la misma Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Decimocuarta.– El plazo de vigencia del presente Convenio será de cuatro años a contar desde su firma. En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, las partes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Decimoquinta.– Este convenio podrá revisarse, y en su caso modificarse, en cualquier momento a requerimiento de alguna de las partes por acuerdo unánime de las mismas, mediante la suscripción de la correspondiente adenda al convenio.

Decimosexta.– El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento, será causa de resolución del contrato, retornado las partes a su situación jurídica primitiva, con la obligación por parte del causante de la resolución de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hayan causado, tanto a la otra parte como a terceros de buena fe.

Asimismo, son causas de resolución del presente convenio cualesquiera otras que, derivadas de su naturaleza, sean recogidas por la legislación vigente.

No obstante, el Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco podrá desistir de las promociones contempladas en el presente Convenio, sin abonar la indemnización prevista en el párrafo anterior, en el supuesto de que por causas sobrevenidas como la modificación de las condiciones urbanísticas de las promociones hagan las mismas inviable técnica y económicamente.

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

Decimoséptima.– De forma complementaria y necesariamente simultánea a los nuevos desarrollos residenciales de vivienda protegida recogidos en este convenio, y en coherencia con los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2022-2036 y del Pacto Verde Europeo que fomentan la rehabilitación como una fórmula válida para mejorar el aprovechamiento del parque residencial mediante la utilización de menos recursos económicos y naturales, las tres entidades, Gobierno Vasco, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Ensanche 21 Zabalgunea S.A., manifiestan su compromiso por rehabilitar el parque municipal de vivienda vacía propiedad de estas últimas con el objetivo de incorporarlo, de forma permanente, al parque de vivienda protegida en alquiler gestionado por el Gobierno Vasco.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Ensanche 21 Zabalgunea S.A. se comprometen a ceder gratuitamente el pleno dominio de un conjunto de hasta 62 viviendas para su posible incorporación a los programas de vivienda de protección oficial en alquiler ya existentes u otros nuevos que se pudiesen constituir.

En ese sentido, el plazo en que se llevará a cabo la cesión gratuita del pleno dominio de dichas viviendas se determinará por la Comisión Mixta de Seguimiento del presente Convenio.

Asimismo, la Comisión Mixta, a través de los medios que entienda oportunos, será la encargada de evaluar la viabilidad técnica y económica de la rehabilitación y puesta a punto de estas viviendas para destinarlas de forma permanente al alquiler protegido conforme a las condiciones jurídicas y administrativas que faciliten dicha adscripción.

A partir de la constitución de la Comisión Mixta de Seguimiento del Convenio, esta dispondrá de un plazo de 6 meses para evaluar e impulsar la rehabilitación de un primer paquete de 15 viviendas que el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz pondrá a disposición de este acuerdo.

El Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

La Alcaldesa-del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz,
MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA.

Vitoria-Gasteiz Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.,
BORJA RODRIGUEZ RAMAJO.