

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA, ADMINISTRACIÓN DIGITAL Y AUTOGOBIERNO

1066

RESOLUCIÓN 23/2025, de 28 de febrero, del Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Convenio suscrito con Visesa, para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general (VPO) con destino al arrendamiento protegido, en la Parcela RZ-16 de la Actuación Integrada 2, del Área Mixta de Zorrotzaurre, en el término municipal de Bilbao.

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 Visesa, para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general (VPO) con destino al arrendamiento protegido, en la Parcela RZ-16 de la Actuación Integrada 2, del Área Mixta de Zorrotzaurre, en el término municipal de Bilbao, que figura como anexo a la presente.

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de febrero de 2025.

El Director de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento,
JON IÑAKI URBINA GARCÍA DE VICUÑA.

jueves 6 de marzo de 2025

ANEXO A LA RESOLUCIÓN 23/2025, DE 28 DE FEBRERO, DEL DIRECTOR DE LA SECRETARÍA DEL GOBIERNO Y DE RELACIONES CON EL PARLAMENTO

CONVENIO DE COLABORACIÓN DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES DEL GOBIERNO VASCO Y VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. PARA LA ENTREGA DE PARCELA POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO A VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A. EN LA AII-2 DEL ÁREA MIXTA DE ZORROTZAURRE DE BILBAO

REUNIDOS:

De una parte, D. Ignacio María Arriola López, Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco, con domicilio a estos efectos en c/ Donostia 1, de Vitoria-Gasteiz.

Y de otra parte, D. Carlos Quindós Fernández, Director General de la sociedad pública «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA» (Visesa) con domicilio en Vitoria-Gasteiz, c/ Portal de Gamarra 1A-2.ª Planta, y con CIF: A20306775.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente Convenio de Colaboración, y a tal efecto

COMPARECEN:

El primero en calidad de Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco en virtud de Decreto 26/2020, de 7 de septiembre, del Lehendakari, de nombramiento del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

El segundo en calidad de Director General de «Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. / Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA» (Visesa) en virtud de nombramiento de fecha 10 de septiembre de 2020.

La Sociedad Pública Visesa está participada mayoritariamente por la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, estando adscrita al Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Tiene como objeto social, principalmente, la promoción y rehabilitación de viviendas preferentemente de protección oficial, comprendiendo esta actividad el planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales, ya sea de entes públicos o particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas, así como la adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles e inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en la escritura de constitución de la sociedad.

Visesa tiene el carácter de Sociedad Pública de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de principios ordenadores de la Hacienda General del País Vasco; y que la promoción de viviendas de protección oficial se encuentra comprendida en su objeto social de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 29/1990, de 6 de febrero, de modificación del Decreto 258/1989, de 21 de noviembre.

EXPONEN:

I.– El vigente texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Bilbao ha sido aprobado definitivamente en sesión celebrada con fecha 31 de marzo de 2022

y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia n.º 65, de 4 de abril de 2022. Dicho texto señala, en la Disposición Adicional Primera de las Normas Urbanísticas Generales, que la Zona Mixta de Zorrotzaurre queda sujeta al régimen urbanístico establecido en las Normas Urbanísticas Particulares del ámbito «DE.07 Zorrotzaurre» incluidas en el Plan General.

En ese marco, el Área Mixta de Zorrotzaurre se configura como un ámbito de ordenación remitida; su desarrollo pormenorizado se ha definido mediante un Plan Especial, el cual ha sido aprobado definitivamente en sesión plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao celebrada el 29 de noviembre de 2012 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia n.º 32, de 14 de febrero de 2013. El Plan Especial divide el Área Mixta en varias actuaciones independientes:

- Actuaciones aisladas y de dotación.
- Actuación Integrada 1.
- Actuación Integrada 2.

En lo que respecta a la Actuación Integrada 2 se ha tramitado el Programa de Actuación Urbanizadora con la finalidad de regular y organizar su desarrollo. El Programa de Actuación Urbanizadora se ha aprobado definitivamente mediante acuerdo de Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Bilbao de fecha 16 de marzo de 2022 y se ha publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia número 61, de 29 de marzo de 2022.

El citado Programa de Actuación Urbanizadora ha definido y programado las actuaciones, unidad de ejecución y fases de la obra de urbanización, configurando la Actuación Integrada 2 como una única Unidad de Ejecución.

El programa de Actuación Urbanizadora establece que la gestión de la Unidad de Ejecución se llevará a cabo en régimen de ejecución privada a través del sistema de actuación de concertación.

En este marco, y por diferentes títulos de compraventas formalizadas en escrituras públicas otorgadas ante el Notario de Bilbao, Jose Maria Rueda Armengot, cabe señalar que la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco es titular de fincas situadas en Zorrotzaurre, en Bilbao, con los números 28947, 28945, 28595B, 28911, 28909, 28943 y 31382. Asimismo, por título de ocupación directa por parte del Ayuntamiento de Bilbao, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco deviene titular de la edificabilidad urbanística de las fincas número 29557, 29559 y 29555.

La Junta de Concertación de la AI-2 del Área Mixta de Zorrotzaurre, en Asamblea General celebrada el 20 de febrero de 2023 aprueba inicialmente el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación correspondiente a la referida Actuación Integrada.

De acuerdo con el documento de aprobación inicial de dicho Texto Refundido, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco aporta las fincas citadas anteriormente al proyecto de reparcelación. Esas fincas se corresponden respectivamente con las fincas iniciales que se citan a continuación: Finca inicial 9 y 9 bis, Finca inicial 9A, Finca inicial 10, Finca inicial 11, Finca inicial 19, Finca inicial 20, Finca inicial 23. Asimismo, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco es titular de la edificabilidad urbanística y el Ayuntamiento de Bilbao de la propiedad por ocupación directa de las siguientes fincas aportadas por la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco al Proyecto de reparcelación: Finca inicial 24, Finca inicial 25 y Finca inicial 26.

Por su parte, en la propuesta de adjudicación de parcelas resultantes, la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. resultan ser adjudicatarias de un 96 % y de un 4 % respectivamente de la «Parcela edificable denominada RZ-16», incluida en la Actuación Integrada 2 del Área Mixta de Zorrotzaurre que cuenta con una superficie de 2.849,10 m².

La Parcela RZ-16 se destinará a la construcción de Viviendas de Protección Oficial de régimen general (VPO) con destino al arrendamiento protegido. Las características de esta parcela son las siguientes:

Descripción: parcela edificable denominada RZ 16, incluida en la Actuación Integrada 2 del Área Mixta de Zorrotzaurre que cuenta con una superficie de 2.849,10 m², y linda al Norte con parcela EL-RZ-6 destinada a espacios libres, al Este con sistema local, viario peatonal, al Oeste con sistema local, viario peatonal, y al Sur, con sistema local, viario peatonal.

Edificabilidad: esta parcela tiene asignada una edificabilidad sobre rasante de 10.326,00 metros cuadrados construibles, distribuidos en uso residencial de régimen VPO una superficie construible de 9.866,00 m² y de 460,00 m² en uso comercial. Asimismo, esta parcela tiene asignada una edificabilidad bajo rasante de 5.698 m² construibles. En conjunto la edificabilidad equivale a 2.649,33 UH totales.

Afección real: de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la Ley 2/2006 y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, queda constituida una afección real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización del Proyecto de Reparcelación en que se integra, a favor de la Administración Pública actuante, ascendiendo a un importe total de 817.471,93 euros, participando esta parcela en tales gastos en un porcentaje del 5,11 %.

Adjudicación: 4 % Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. y 96 % Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

De acuerdo con el Anexo n.º 4 «Cuenta de Liquidación Provisional» del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la AI-2 a la Administración General de Comunidad Autónoma del País Vasco, en relación con el 96 % de su participación en la Parcela RZ-16 y con la afección real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización, le corresponde el pago de 784.773,05 euros.

II.– Dentro de la Actuación Integrada 2 del Área Mixta de Zorrotzaurre, solo la Parcela RZ-16 tiene un uso residencial para vivienda protegida de régimen general.

III.– Existe un interés coincidente entre las partes en mantener, intervenir y desarrollar en todo el Área Mixta de Zorrotzaurre, también en la Actuación Integrada 2, actuaciones públicas de vivienda protegida con destino al arrendamiento protegido, si bien, la situación en cuanto a titularidad en proindiviso de la Parcela RZ-16 dificulta su gestión, desarrollo y ejecución del producto protegido para destino al arrendamiento.

Es por ello por lo que, a fin de desarrollar la futura promoción en la citada parcela RZ-16, las partes contemplan la cesión por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco a Visesa, de la plena titularidad que a aquella le corresponda sobre la futura parcela de resultado RZ-16 definida en el documento de aprobación inicial del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la AI-2 de Zorrotzaurre. Asimismo, las partes contemplan que VISESA asuma los costes de urbanización correspondientes al citado porcentaje del 96 % de la

parcela RZ-16 y los posibles costes que, por remediación, descontaminación de suelo y gestión de residuos contaminados estén asociadas a la misma.

La titularidad de la parcela comporta la obligación de asunción de la totalidad de las cargas de urbanización que corresponden a la parcela, previstas inicialmente en el Proyecto de Reparcelación en la suma de 817.417,93 euros; esta asunción de cargas por parte del cesionario, así como el valor actual de mercado del suelo, prácticamente nulo, y que resulta, por el método residual dinámico que se obtiene del estudio de viabilidad adjunto como Anexo I, justifica el carácter gratuito de la cesión.

A mayores, sin perjuicio de que en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación de la AI-2 del Área Mixta de Zorrotzaurre los costes de urbanización que le corresponden al 96 % de la Parcela RZ 16 ascienden a 784.773,05 euros, ante la posibilidad de que se produzcan modificaciones en los saldos obtenidos en la cuenta de liquidación provisional a fin de ajustar la misma a los gastos reales que se produzcan, las partes contemplan la asunción por parte de VISESA del pago de los costes de urbanización que le correspondan al 96 % de la Parcela RZ 16 en la cuenta de liquidación definitiva.

IV.– El artículo 118 del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Euskadi, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2007, de 6 de noviembre, establece que se podrán celebrar convenios entre Administraciones Públicas o con personas pertenecientes al sector público con el fin de ordenar sus relaciones de carácter patrimonial y urbanístico en un determinado ámbito o realizar actuaciones comprendidas en esta ley en relación con los bienes y derechos de sus respectivos patrimonios.

V.– De acuerdo con lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 18 de la Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda del País Vasco, cuando el cesionario sea una administración pública o ente del sector público, y el destino, cualquiera de los contemplados en el artículo 15 de dicha Ley, podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente.

Todas estas circunstancias reclaman un instrumento bilateral entre la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la mercantil Visesa a efectos de que se posibilite la titularidad única de la Parcela RZ-16. Acuerdo que suscriben con sujeción a las siguientes,

CLAUSULAS

Primera.– El convenio tiene por objeto posibilitar la promoción de Viviendas de Protección Oficial de régimen general (VPO) con destino al arrendamiento protegido en la Actuación Integrada 2 del Área Mixta de Zorrotzaurre, en Bilbao.

Segunda.– La Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en su condición de futura adjudicataria del 96 % de la Parcela RZ-16, que le ha sido adjudicada en la propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes del Texto refundido del Proyecto de Reparcelación de la AI-2 del Área Mixta de Zorrotzaurre, se compromete a ceder de forma gratuita a Visesa, con todos los derechos y obligaciones que ello conlleve, el 96 % de la citada Parcela RZ-16.

Tercera.– Ambas partes acuerdan que Visesa se compromete a asumir el pago de los costes de urbanización que le correspondan al 96 % de la Parcela RZ 16 en la cuenta de liquidación definitiva.

Cuarta.– La materialización de la cesión del 96 % de la Parcela RZ-16 por parte de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco a Visesa se recogerá en el documento de aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la AI-2 del Área Mixta de Zorrozaurre.

Como consecuencia de la cesión del 96 % de la Parcela RZ-16 Visesa devendrá titular del 100 % de dicha parcela, al ser también adjudicataria en el Proyecto de Reparcelación de un 4 % de la misma. El 100 % de la plena propiedad de la Parcela RZ-16 se inscribirá a favor de Visesa en el Registro de la Propiedad.

Quinta.– La Parcela RZ-16 se destinará a la construcción de Viviendas de Protección Oficial de régimen general (VPO) con destino al arrendamiento protegido.

Sexta.– La asunción por parte de Visesa de los costes de urbanización que le correspondan al 96 % de la Parcela RZ-16 en la cuenta de liquidación definitiva también se recogerán en el documento de aprobación definitiva del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la AI-2 del Área Mixta de Zorrozaurre.

Séptima.– La cesión gratuita implica la asunción por parte de Visesa de cualquier posible coste que, por remediación, descontaminación de suelo y gestión de residuos contaminados estén asociadas a la Parcela RZ-16 objeto de cesión.

Octava.– Fiscalidad: por constituir esta operación una entrega de bienes realizada directamente por una Administración Pública sin contraprestación, y de acuerdo con el artículo 7.8.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y Normas Forales por las que resulta de aplicación la normativa de régimen común, la misma no se encuentra sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.

Novena.– Incorporación del presente Convenio al Proyecto de Reparcelación de la AI-2 para su aprobación definitiva: se acuerda por ambas partes que el presente Convenio se incorpore al Proyecto de Reparcelación de la AI-2 que se acuerde para su aprobación definitiva al objeto de que los acuerdos adoptados en base a este convenio se trasladen a dicho documento a todos los efectos.

Decima.– Las dos partes entienden necesaria una Comisión de Seguimiento del Convenio cuyo cometido sea la observancia de la ejecución de las previsiones y compromisos estipulados, la proposición de medidas encaminadas a su estricto cumplimiento, la resolución de los conflictos y/o interferencias que pudieran ocasionarse en el curso de la realización de la promoción de vivienda de protección pública de referencia, y en general, el atender todas aquellas cuestiones incidentales que puedan surgir en el futuro.

La citada Comisión de Seguimiento estará formada por cuatro vocales, dos personas propuestas por el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y dos personas que representen Visesa.

En relación con las cuestiones no planteadas en el presente Convenio, la Comisión 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.

Undécima.– 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.

jueves 6 de marzo de 2025

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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.

Duodécima.– El plazo de vigencia del presente Convenio de Colaboración será de cuatro años a contar desde su firma; en cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar, de forma expresa, su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

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

Decimocuarta.– Incumplimiento: el incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente documento, será causa de resolución del contrato con la obligación por parte del causante de dicha resolución de indemnizar todos los daños y perjuicios que se hayan causado, tanto a la otra parte como a terceros de buena fe.

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

En Vitoria-Gasteiz, a 23 de noviembre de 2023,

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

El Director de Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.,
CARLOS QUINDÓS FERNÁNDEZ.