



INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Registro de Convenios y Protocolos	
Fecha:	20 ABR. 2015
Nº de documento:	251847
Nº de orden:	7
Inscripción:	DEFINITIVA



CONVENIO ENTRE EL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (IMV) Y LA EMPRESA MUNICIPAL DE INICIATIVAS Y ACTIVIDADES EMPRESARIALES DE MÁLAGA, S.A. (PROMALAGA) PARA LA MATERIALIZACIÓN DE LA REHABILITACIÓN Y REFORMA DEL EDIFICIO SITO EN CALLE BEATAS Nº 34 PARA CENTRO DE INVESTIGACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO, SOCIAL Y CULTURAL.

En la ciudad de Málaga, a 15 de abril de 2015

REUNIDOS

De una parte D. FRANCISCO SALAS MÁRQUEZ, con DNI [redacted] Director-Gerente de la Empresa Municipal de Iniciativas y Actividades Empresariales de Málaga, S.A. (en adelante PROMALAGA), con CIF nº A-29233681 que interviene en nombre y representación de esta sociedad, en virtud de la escritura de poder otorgada en Málaga el 11 de diciembre de 2014, ante el Notario del Ilustre Colegio de Notarios de Andalucía, Don José Sánchez Aguilera con nº 2153 de su protocolo.

De otra parte, D. José María López Cerezo, con DNI [redacted] Director-Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, (en adelante IMV) con CIF P7990003A, en nombre y representación de este organismo, en virtud de nombramiento de fecha 6 de marzo de 2009, toma de posesión del cargo de fecha 9 de los mismos y Acuerdo de representación adoptado por el Consejo Rector de fecha 20 de marzo de 2.009 ratificado el 19 de julio de 2011.

Ambas partes se reconocen mutuamente competencia y capacidad bastante para obligarse por medio del presente convenio en base a las representaciones que ostentan, y a tal efecto

EXPONEN

Que la entidad mercantil PROMÁLAGA se constituyó con el objeto social, entre otros, de la promoción, desarrollo, ayuda y participación financiera o no, en todas aquellas empresas, existentes o de nueva creación, y actividades de índole económica o social que potencien la generación de empleo, riqueza o bienestar social en la ciudad de Málaga y su entorno.

Diligencia: Se extiende aprobación efectuada El Jefe de Sección de Asesoría Jurídica: Jorge García de Herrera Fernández

Instituto Municipal de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
NF FS 554652



II

Que el Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga es medio propio instrumental y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, sus organismos autónomos y sus sociedades mercantiles de capital cien por cien municipal en función de lo prescrito por el artículo tercero de sus Estatutos.

Tiene entre sus fines y funciones las actividades de rehabilitación de edificios (arts. 3 y 5 de los Estatutos), configurándose como el organismo municipal especializado en rehabilitación de la edificación, competencia que se ha ido materializándose a través de esta Agencia Pública Administrativa Local desde la creación de la misma (como Organismo Autónomo en 1991) y de manera más concreta con la creación de la Oficina de Rehabilitación Urbana implantada en 1995, llevando a una inversión por parte del Ayuntamiento de Málaga (desde el año 2000) de más de cien millones de euros induciendo a una inversión tanto pública como privada de más del doble (más de doscientos millones de euros)

En este tiempo ha desarrollado una enorme especialización en contratación de obra pública de rehabilitación y control y seguimiento de la misma, considerándose, a todos los efectos, como el Organismo más idóneo de la organización municipal para llevar a cabo estos cometidos.

III

Que PROMALAGA ostenta el derecho de superficie por un plazo de 50 años sobre los terrenos ubicados en el número 34 de gobierno, de la calle Beatas, de la ciudad de Málaga. El solar tiene una extensión superficial de DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS, DOS DECÍMETROS CUADRADOS, los cuales están ocupados en su totalidad por una edificación.

Linda: al frente o Noreste, en línea recta de 14,18 metros con calle Beatas, donde ostenta el número 34 por donde tiene su entrada principal, y también en línea quebrada de 7,67 metros, 4,67 metros, 5,73 metros, 3,41 metros, 1,45 metros, 3,85 metros, 1,22 metros y 5,55 metros, con finca número 36 de la citada calle; al fondo o Sur, en línea recta de 11,00 metros, con finca segregada de ésta; a la izquierda entrando o Sureste, con la citada finca número 36 de la calle Beatas; y a la derecha o Noroeste, en línea recta de 17,15 metros, directamente con la calle San Bernardo El Viejo, o también denominada calle Cañuelo San Bernardo donde ostenta el número 6 y en línea quebrada de 3,51 metros, 2,18 metros, 3,00 metros, 3,30 metros, 1,79 metros, 0,93 metros, 2,77 metros, 0,34 metros, 2,63 metros y 1,57 metros, con finca número 4 de calle San Bernardo El Viejo o también denominada calle



Cañuelo San Bernardo. Este derecho de superficie ha sido protocolizado con fecha 31 de marzo de 2015.

Si bien dicho título no es un derecho de propiedad sobre los terrenos (sino un derecho real sobre los mismos) comprende una serie de facultades, semejantes a las de la propiedad, que manifiesta una naturaleza jurídica asimilable a la que caracteriza al pleno dominio conllevando una serie de facultades (como, en lo que nos interesa, las declaraciones de obra en construcción y obra nueva e inscripción registral de ambas).

Determinando el art. 126 TRLCSP la necesidad de disponibilidad de los terrenos precisos para la normal ejecución del contrato de obras y requiriéndose, para este caso, que se acredite que la inversión municipal ha revertido en interés del municipio amortizándose a lo largo del periodo de vigencia del derecho de superficie la inversión realizada, se ha emitido informe por parte de PROMALAGA que acredita que, según estudio de viabilidad económica de la operación, se puede acometer la inversión al encontrarse sobradamente amortizada la misma por mor de los plazos del derecho de superficie rubricado.

IV

Que es interés de ambas partes la suscripción de este Convenio de plasmación de la encomienda realizada.

Por parte del IMV pues al ser una entidad benéfico-constructora que tiene entre sus fines la rehabilitación de edificios, tiene un especial interés en conservar y mejorar el patrimonio que conforma la ciudad y rehabilitar una zona cardinal de la ciudad, consiguiendo, además, la puesta en valor y revitalización para la ciudad del mismo.

Además, por poner a disposición del Ayuntamiento de Málaga, en este caso de una de sus Sociedades 100% públicas, el conocimiento adquirido durante años en materia de rehabilitación del centro histórico, periodo en que se ha articulado como pieza esencial de la transformación que dicha zona ha experimentado.

Como se ha plasmado, desde hace dos décadas lleva desarrollando las labores de rehabilitación mediante instrumentos jurídicos varios (convocatorias subvenciones, tramitación de contratos de obras de rehabilitación, impulsos a sectores de desarrollo...) que han hecho del IMV y su Oficina de Rehabilitación el mayor activo del Ayuntamiento Málaga en esta materia.

Por parte de PROMALAGA se articula para dar cumplimiento de la manera más eficiente posible al Acuerdo de su Consejo de Administración de 19 de



Ayuntamiento
de Málaga



PROMÁLAGA

noviembre de 2014, punto cuarto, por el que se acordó aprobar la puesta en marcha del proyecto de una incubadora en el edificio que se construirá mediante la tramitación y ejecución de un contrato de rehabilitación y reforma del edificio sito en calle Beatas nº 34 para un Centro de Investigación para el Desarrollo Económico, Social y Cultural.

Con esta actuación se piensa incidir en la ejecución de actividades que potencien sinergias de expansión, generación de empleo, actividad económica y, en definitiva, riqueza y bienestar social en la ciudad de Málaga y más concretamente en su centro histórico, conforme los objetivos que el PEPR Centro marca para ello.

V

Para ello, y conforme al clausulado que se dirá, el IMV y PROMÁLAGA se comprometen a desarrollar todas las acciones necesarias para la efectiva plasmación del citado Acuerdo, al ser de interés para las dos partes por ser del interés general que el Excmo. Ayuntamiento de Málaga ha de proteger, sirviendo el presente convenio como marco de actuación para la ejecución, el desarrollo del proyecto que contempla, sin perjuicio de posteriores convenios, delegaciones o acuerdos más específicos, que pudiesen ser necesarios.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Dispone el art. 3ºp2º de los Estatutos del IMV que "el Instituto Municipal de la Vivienda tendrá la consideración de medio propio instrumental y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, sus organismos autónomos y sus sociedades mercantiles de capital cien por cien municipal."

Dispone (extractadamente) el art. 4.1 n) del TRLCSP que son "negocios y contratos excluidos" los negocios jurídicos en cuya virtud se encargue a una entidad que, conforme a lo señalado en el artículo 24.6, tenga atribuida la condición de medio propio y servicio técnico del mismo, la realización de una determinada prestación(...)"

Dispuso el Tribunal Superior de Justicia de las Comunidades Europeas en Sentencia dictada con fecha 11 de enero de 2005 (refrendada con posterioridad en varias en el mismo sentido), asunto C-26/2003, en su apartado 48 que "una autoridad pública, siendo una Entidad adjudicadora, tiene la posibilidad de realizar las tareas de interés público que le corresponden con sus propios medios administrativos, técnicos y de cualquier otro tipo, sin verse obligada a recurrir a Entidades externas y ajenas a sus servicios. En tal caso no



existirá un contrato a título oneroso celebrado con una Entidad jurídicamente distinta de la Entidad adjudicadora. Así pues, no habrá lugar a aplicar las normas comunitarias en materia de contratos públicos."

Dispone el art. 15.3. de la Ley 30/92 de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que "la encomienda de gestión entre órganos administrativos o Entidades de derecho público pertenecientes a la misma Administración deberá formalizarse en los términos que establezca su normativa propia y, en su defecto, por acuerdo expreso de los órganos o entidades intervinientes. En todo caso el instrumento de formalización de la encomienda de gestión y su resolución deberá ser publicado, para su eficacia en el diario oficial correspondiente."

Dispone, finalmente, el art. 88 del mismo texto legal que las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico que en cada caso prevea la disposición que lo regule (...) los citados instrumentos deberán establecer como contenido mínimo la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional y territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según su naturaleza y las personas a que estuvieran destinados.

En conclusión, por tanto, si bien, conforme a lo citado, sería suficiente con la adopción por parte de los órganos competentes de ambos organismos del Acuerdo, se considera, a efectos de mejor determinación de las condiciones concretas, la suscripción de un convenio - el presente documento - que fije el exacto contenido de la tarea a realizar así como los límites y características de la misma (sin perjuicio de la obligada adopción por los órganos competentes de cada uno de los intervinientes del Acuerdo de encomienda y aceptación de la misma).

En tal sentido el mencionado artículo 15 en su punto cuarto obliga a que cuando la encomienda de gestión se realice entre órganos y entidades de distintas Administraciones se formalice mediante firma del correspondiente convenio entre ellas, pero nada impide que el "acuerdo expreso de los órganos o entidades intervinientes" que exige en punto tercero del mismo artículo 15 se concrete mediante un convenio.

Por todo lo anterior, y con la finalidad expuesta, las partes intervinientes acuerdan la firma del presente Convenio así como su ámbito de aplicación y condiciones de la misma, se ceñirá, única y exclusivamente a lo regulado en las siguientes



CLAUSULAS

Primera: **Ámbito, localización y objetivo concreto del convenio**

Se trata de las actuaciones necesarias para la puesta en marcha del proyecto de un centro de investigación para el desarrollo económico, social y cultural en el edificio que se construirá mediante la tramitación y ejecución de un contrato de rehabilitación y reforma del edificio sito en Calle Beatas nº 34 para Centro de Investigación para el Desarrollo Económico, Social y Cultural, que se individualizarán para cada parte conforme a las cláusulas que siguen.

Segunda: **Obligaciones de las partes**

I.- Será responsabilidad y cometido del IMV el control de la realización de la obra de rehabilitación, la emisión de directrices técnicas de ejecución, validación de las certificaciones que se expidan respecto de la misma, la tramitación y contratación de la ejecución de las obras y, en general, todas las actuaciones de carácter técnico de deriven de su ejecución.

La actuación del IMV conllevará, a los efectos que sean procedentes y en la forma determinada por las normas internas de gestión patrimonial, los apuntes en el correspondiente Registro de bienes e inventario de la Agencia Pública administrativa local.

El IMV se compromete formalmente a cumplir con la normativa europea y nacional sobre contratación, así como aquella relativa a la publicidad, teniendo que hacer uso de los logotipos correspondientes en todos los documentos que se generen en la tramitación del expediente.

II.- Será obligación de PROMALAGA la financiación total de la obra. A tal efecto, con carácter previo a la aprobación del expediente de contratación se deberá emitir carta de compromiso por el órgano competente en que se acredite la total disponibilidad presupuestaria de la sociedad para hacer frente a la ejecución de la obra.

Asimismo se hace constar que las facturas de la ejecución de la obra irán a nombre de PROMALAGA que será el responsable de su pago y las actuaciones relacionadas con el mismo, quedando el IMV a salvo de cualquier relación con el pago salvo la validación de las Certificaciones de obra emitidas.



La actuación de PROMALAGA conllevará, a los efectos que sean procedentes y en la forma determinada por las normas internas de gestión patrimonial, los apuntes que correspondan en la gestión de bienes de la Sociedad.

Tercera: Condiciones generales de ejecución del convenio

La competencia durante la ejecución de la obra será del IMV. En función de ello, tendrá la consideración de responsable del contrato, la dirección de los servicios técnicos que supervisen la ejecución del mismo por la contratista y, en general, las atribuciones propias de dicha condición.

La gestión del edificio una vez terminada (emitido el Certificado al final de las obras) corresponderá en exclusiva a PROMALAGA dentro de las posibilidades de actuación que en derecho tenga.

Se emitirá un documento de formalización que acredite el fin de la intervención del IMV en la actuación.

Cuarta: Habilitación de actuaciones de concreción del contenido, Seguimiento del Convenio y jurisdicción competente

Las actuaciones de concreción del contenido del presente convenio (excluyendo las que sean competencia normativa concreta de otros órganos de las entidades firmantes) se residenciarán en los Directores- Gerentes de cada una de las entidades que lo suscriben.

El seguimiento del presente Convenio, así como la interpretación de las dudas de ejecución del mismo, se llevará a cabo por las personas que han firmado el presente o aquellas que legítimamente les sustituyan en el cargo, pudiendo designar las mismas otras que los representen.

Los litigios que pudieran surgir al respecto se entenderán siempre sometidos al órgano competente del orden jurisdiccional contencioso-administrativo de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Málaga.

Diligencia: Se extiende el presente Convenio es conforme con la aprobación efectuada por el Consejo rector del IMV de fecha 14.04.15 El Jefe de Sección de Asesoría Jurídica: Jorge García de Herrera Fernández

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652



Y en prueba de conformidad, leído por ambas partes, se firma por triplicado
ejemplar el presente documento.

El Director-Gerente
IMV

El Director-Gerente
PROMALAGA

Jose Maria Lopez Garcia

Francisco Salas Marquez

Diligencia:
SUSC
El Of

...r la formalización del anterior Convenio, con efectos desde la fecha de su
.....
legado del IMV

Juar

Diligencia: Se extiende por aprobación efectuada por el Jefe de Sección de Asesoría Jurídica: Jorge García de Herrera Fernández
e Convenio es conforme con la fecha 14.4.15

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652