

INFORME**ASUNTO:**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO DE CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO Y LA MERCANTIL BOSONIT, S.L., EN LA PARCELA SITA EN MARQUÉS DE SAN NICOLÁS Nº 20, PARA LA PROTECCIÓN DEL ÁMBITO DEL CAMINO DE SANTIAGO, A SU PASO POR EL CENTRO HISTÓRICO DE LOGROÑO.

Consideración previa.

La presente memoria se emite de conformidad con lo preceptuado en el artículo 50.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), de acuerdo con el cual es necesario acompañar al Convenio de una memoria justificativa donde se analice su oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en dicha Ley. Pero, al mismo tiempo, dada la naturaleza de los compromisos que se adquieren en el marco de este instrumento de colaboración mutua, propios del denominado Convenio de urbanístico, se precisa completar con la tramitación prevista en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (art. 117), en adelante LOTUR, lo que deviene en un reforzamiento de su transparencia, consistente en que, previamente a su aprobación, será sometido a un período de información pública por plazo de veinte días, mediante la inserción de un anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y un diario de difusión local.

El borrador del citado Convenio ha sido redactado por la Asesoría Jurídica Municipal y trasladado a través de la Concejalía del Área de Administración Pública, Interior y Participación Ciudadana a esta Dirección General de Alcaldía para su tramitación, dada la transversalidad propia de sus competencias.

1.- Necesidad y oportunidad del Convenio. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA.

Es la existencia de una pluralidad de Administraciones Públicas, la que fundamenta la necesidad de relacionarse entre sí. La C.E. de 1978 se refiere a la misma, aunque es la legislación estatal derivada (LRJSP) la que lleva a cabo una precisa delimitación. Sin perjuicio de la autonomía local garantizada a las Entidades Locales para la gestión de sus respectivos intereses, el ordenamiento jurídico impone a todas las administraciones deberes de coordinación, colaboración y cooperación entre ellas, para la consecución del interés general del modo más efectivo posible, y mediante los mecanismos de interrelación correspondientes, entre ellos los Convenios de colaboración y cooperación de tipo funcional.

INFORME

Sin embargo, el ordenamiento jurídico en España se halla huérfano de una regulación del convenio con particulares (BAUZÁ, 2018), más allá de lo previsto en el artículo 48 de la LRJSP, cuando refiere, en su apartado 1, que:

Las Administraciones Públicas, sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán suscribir convenios con sujetos de derecho público y privado, sin que ello pueda suponer cesión de la titularidad de la competencia.

Definición y tipología que reconoce el artículo 47 de la misma norma, al caracterizar los convenios administrativos como los acuerdos con efectos jurídicos, adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado, para un fin común.

Es decir, se trata de una relación de colaboración, entre el Ayuntamiento y un particular, para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, refiere la LOTUR, en la que confluyen intereses que resultan de interés público. Razón por la cual el Convenio se tilda de administrativo y se sujeta a los requisitos de validez y eficacia previstos en el artículo 48 de la LRJSP y, en concordancia con ellos, a los también recogidos en los artículos 114 y ss. de la LOTUR, que califica su naturaleza jurídica de administrativa, requiriendo, adicionalmente, la prestación de garantía o aval de las obligaciones que incumban a las partes.

Pero ¿por qué se acude a la técnica relacional del Convenio, entre una administración pública y una entidad privada, sujetas a diferentes regímenes jurídicos y competenciales?; la razón es sencilla. Nos la aporta el apartado 3. del citado artículo 48, cuando dice que la suscripción de convenios deberá mejorar la eficiencia de la gestión pública, contribuir a la realización de actividades de utilidad pública y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera e, indudablemente sin decirlo, al hecho que constituye la causa principal de este Convenio, como es la conciliación de un amplio espectro de normas administrativas (patrimoniales, urbanísticas y contractuales), entre las que también se encuentra la LOTUR (arts. 114 y ss.), puestas de manifiesto en los informes emitidos por las DG's de Arquitectura, de Contratación y Patrimonio y de Coordinación del Área Técnica, de fechas 4 de julio y 21 de junio de 2024, que inciden en la superación de obstáculos impositivos de la correcta ejecución del contrato de compra-venta llevado a cabo entre el Ayuntamiento de Logroño y la Sociedad BOSONIT, para la enajenación de la parcela ubicada en la calle Marqués de San Nicolás, 20.

Son los principios por los que se rigen las relaciones de la colaboración público-privada en materia de Convenios, tales como la buena fe y confianza legítima entre las partes, como corolarios de la seguridad jurídica, junto con los de legalidad, lealtad institucional, proporcionalidad y equidad, que arrojan

INFORME

jurídicamente el Convenio que se analiza, los que explican y justifican esta técnica negocial, basada en los hechos y fundamentos que soportan cada uno de los informes emitidos, cuya revisión se lleva a cabo a continuación:

1) Informe técnico de la DG de Arquitectura, de 4 de julio de 2024.

El informe tiene en cuenta las siguientes cuestiones, previamente solicitadas:

- a. Antecedentes relativos a la tramitación de licencia de construcción por parte de BOSONIT, incluyendo pronunciamientos de organismos externos. Justificación de la negativa a su otorgamiento.
- b. Conformidad al nuevo planteamiento volumétrico y de edificabilidad planteado en el Convenio, desde el punto de vista de su conocimiento y competencia, aunque el otorgamiento de la nueva licencia corresponda a otra DG.
- c. Aportación, en su caso, de criterios que han de regir la modificación puntual del PGM enunciada como Anexo I en el texto del Convenio, sin perjuicio de los que puedan establecer otras DG.
- d. Evaluación de Impacto Patrimonial (EIP) para valorar la posible afección del proyecto al valor universal excepcional “Camino de Santiago de Compostela. Camino Francés y Caminos del Norte de España”, así como a su entorno y al centro histórico de Logroño.

Ya en su apartado de antecedentes, hace un relato exhaustivo de los distintos hitos por los que ha cursado este asunto, desde la instrucción del expediente de enajenación de la parcela municipal en la calle Marqués de San Nicolás 20, la modificación puntual del Plan General Municipal, de fecha 2 de febrero de 2023, y los distintos dictámenes o recomendaciones elaborados por órganos consultivos de la Administración, organizaciones profesionales, la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, o ICOMOS-Internacional como interlocutor directo con el Centro del Patrimonio Mundial de la UNESCO, **recomendando, de modo insistente, que no se lleve a cabo ninguna actuación sin haber realizado la pertinente Evaluación de Impacto Patrimonial (IEP)**, que valore informadamente la posible afección del proyecto al Valor Universal Excepcional del “Camino de Santiago de Compostela”, así como a su entorno y al Centro Histórico de Logroño, recomendación que efectúa también el Ministerio de Cultura el 28 de abril de 2023, y reitera el 24 de julio y el 27 de noviembre del mismo año.

Las razones recogidas en el informe, que originan las consideraciones negativas a la ejecución de las obras, según prevé aquella modificación

INFORME

puntual de 2 de febrero de 2023, están relacionadas con la altura, el volumen, la tipología, los materiales y la relación con el entorno, que no se adecúa a la normativa urbanística y de protección existentes, generando un impacto visual negativo para los Monumentos del entorno, tales como la Iglesia de Santa María de Palacio y la Iglesia de San Bartolomé, así como para la imagen de la ciudad; coincidiendo con el informe técnico del Servicio de Conservación y Promoción del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección General de Cultura de La Rioja, de fecha 20 de abril de 2022, que determinó que se incumplía la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, La Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja y el Plan Especial de Protección Recuperación y Revitalización del Camino de Santiago.

A su vez, la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando mantiene que la modificación puntual citada incumple la legislación vigente sobre patrimonio histórico y urbanismo, afecta directamente al Camino de Santiago y a su entorno a su paso por La Rioja, declarado Bien de Interés Cultural (BIC), y también a las Iglesias de Santa María de Palacio (BIC por Decreto del 27/09/1943) y de San Bartolomé (BIC por Real Decreto del 18/09/1866), alterando completamente el parcelario, la tipología, y las alturas de la edificación del Conjunto Histórico, introduciendo soluciones constructivas y materiales no tradicionales que afectarían de manera irreversible a la imagen y el paisaje urbano del BIC, lo mismo que a los entornos de los monumentos citados.

Sobre la base de estos informes y dictámenes negativos se encuentra una solución, que puede ser convenida con la propiedad de la parcela, para llevar a cabo una nueva modificación puntual del Plan General Municipal en el núm. 20 de la calle Marqués de San Nicolás, partiendo de la necesidad de disponer de una Evaluación de Impacto Patrimonial favorable al Plan Especial de Protección Recuperación y Revitalización del Camino de Santiago y de su ámbito de influencia. Para ello señala que resulta imprescindible moderar la altura y el volumen actualmente planificado, debiéndose establecer las siguientes prescripciones:

1. En lo correspondiente a las condiciones volumétricas, la modificación debe establecer que:

“En la calle Marqués de San Nicolás, en el punto de encuentro entre la iglesia y la nueva edificación, se tomará como punto de referencia de la altura máxima la definida por la cara inferior del alero de la iglesia y la nueva edificación, se tomará como punto de referencia de la altura máxima la definida por la cara inferior del

INFORME

alero de la iglesia de Santa María de Palacio, durante los primeros 20 metros como muestra de respeto e integración con el monumento”.

2. Para el resto del edificio determinar que:

“El edificio podrá tener una solución escalonada, pero ningún elemento de la edificación, ni construcciones, ni instalaciones, podrán superar en ningún punto de la parcela la altura máxima determinada por la cota 392,55 m. correspondiente al sistema de referencia oficial en España (UTM ETRS89 con referencia de altitudes en el nivel medio del mar en Alicante)”.

Lo que viene a representar un límite máximo de altura definido por un plano horizontal situado a una altura de 16,00 m. medido sobre la rasante de la Calle Puente en el punto de encuentro de la parcela con la medianera del edificio de la Calle Puente nº15.

Finalmente, recomienda la presentación de la Evaluación de Impacto Patrimonial junto a la propuesta de modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño, al objeto de valorar todos los aspectos de la acción propuesta, conjugando los aspectos sociales, ambientales y económicos que incorpora sin afección al valor universal excepcional del “Camino de Santiago de Compostela”.

Sendas prescripciones y recomendación se incorporarán al ANEXO TÉCNICO Nº 1 que forma parte integrante del Convenio.

Pues bien, poco más puede pedirse de este informe que pone el foco de atención en la causa que origina y justifica la suscripción de este Convenio híbrido, como venimos manteniendo. De un lado, la más que evidente contestación crítica de organismos nacionales e internacionales y otras partes interesadas y legitimadas, desfavorable a la continuidad de las actuaciones municipales tal y como se preveían tras la aprobación de la modificación puntual del PGML, lo que da lugar a un nuevo planteamiento volumétrico y de edificabilidad planteado en el Convenio; y de otro lado, la necesidad, advertida por estos mismos actores, de contar con la conformidad de una Evaluación de Impacto Patrimonial como garantía de la perfecta adaptación y alineación a los valores intrínsecos a este bien del Patrimonio Mundial que conocemos como “Camino de Santiago de Compostela”.

INFORME**2) Emisión de informe técnico de la DG de Contratación y Patrimonio, de 21 de junio de 2024**

El informe se hace eco de dos cuestiones importantes. De un lado la modificación del contrato privado compra-venta para la enajenación de la parcela ubicada en la calle Marqués de San Nicolás, 20, con posible causa en la alteración de compromisos previstos en los pliegos de condiciones que, a su vez, se justificarían en una previsible modificación puntual del planeamiento, derivada de los pronunciamientos negativos de organismos externos, tales como la Real Academia de San Fernando, la Subdirección General del Ministerio de Cultura y Deportes, así como la Subdirección General de Gestión y Coordinación General de Bienes Culturales, en los que manifiestan su preocupación por el impacto de que el proyecto constructivo afectara al Plan Especial del Camino de Santiago. Preocupación que también expresan el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España e ICOMOS, Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, cuya función es la de la conservación y protección de sitios de patrimonio cultural en todo el mundo y que solicitó en abril de 2023, la paralización de las actuaciones tramitadas por BOSONIT S.L. en el ámbito protegido del Camino de Santiago, declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO.

De otro lado, la compensación resarcitoria derivada de la modificación puntual del planeamiento y subsiguiente modificación del contrato de compra-venta de la parcela ubicada en Marqués de San Nicolás, 20, supuesto insertable en una responsabilidad patrimonial de encaje en el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, procediendo la tramitación de un procedimiento compensatorio, incardinado en las previsiones del Convenio que se tramita, cuyos efectos jurídicos se desplazan a la aprobación del correspondiente instrumento urbanístico.

Ambas cuestiones, dada su interdependencia, son tratadas en el informe desde su viabilidad jurídica, si bien, condicionadas por la existencia previa del texto borrador del Convenio que informan. En este sentido, **respecto de la modificación del contrato**, se analiza el régimen jurídico de aplicación, que no es otro que el derivado del Pliego de Condiciones, regulador de la compraventa, y en cuanto resulte aplicable, el derecho privado, apelando a los principios de “pacta sunt servanda” y “Rebus sic stantibus”, que suponen para las partes seguridad jurídica y restablecimiento del equilibrio alterado sobre la realidad jurídica del pacto o negocio celebrado.

La alteración de los compromisos iniciales, derivados de la futura modificación puntual, devendría en causa suficiente para la modificación del contrato, resultando ajustada a derecho. Una suerte de causa basada en el factum principis administrativo, como sería la modificación puntual del

INFORME

planeamiento que, por su carácter obligatorio, determinaría para el adjudicatario de la parcela la ruptura sustancial de la economía del contrato, al verse afectada la altura y edificabilidad de misma. Pero, no queda claro si el derecho a la compensación se produce en el marco de un procedimiento de responsabilidad patrimonial, con causa directa en la modificación puntual que inste el Ayuntamiento, o en el ámbito del procedimiento contractual, por ruptura del equilibrio económico alterado, también dependiente de aquella modificación puntual que lo causa, máxime, en este último caso, cuando se apela a la voluntad de mantener los efectos recogidos en el contrato de compraventa, garantizando sus objetivos. De este modo, puede explicarse, además, la necesidad de mantener el objeto del contrato existente, mediante la materialización de la edificabilidad no aprovechada de la parcela de origen.

Es decir, que la alteración de la causa del contrato, su fin institucional, de mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas, es el que propicia una compensación en especie, y no la causa mediata, basada en la futura modificación puntual. Esta interpretación es igualmente conforme con lo previsto en el artículo 48 “Supuestos indemnizatorios”, en su apartado c), que dice:

“Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

[...]

*c) **La modificación** o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.”*

Interpretando en sentido amplio el concepto de título administrativo que, en este caso, debe acoger igualmente a un título privado de la Administración, que se modifica por el cambio “sobrevenido” de la ordenación territorial o urbanística.

Los objetivos fijados en las condiciones del contrato suscrito con BOSONIT, S.L., nos conectan con la segunda de las cuestiones tratadas, la **materialización de los perjuicios causados por la pérdida de edificabilidad** en Marqués de San Nicolás, 20, optando por una compensación en especie. Así, según se indica, desde la DG de Patrimonio se procede a la revisión del Inventario de Bienes, al objeto de localizar solares de propiedad municipal que cumplan con ciertas condiciones de localización, uso residencial y edificabilidad suficiente para llevar a cabo la compensación. A este efecto, se localizan dos parcelas, Hospital Viejo, números 2 y 11, inclinándose la DG por la primera, dada la opción ya recogida en el borrador de Convenio que informan, aunque sin referirse a la hipótesis de su elección

INFORME

directa, siendo como es una forma de enajenación de inmuebles de propiedad municipal, extramuros de los procedimientos preferentes de subasta o concurso.

En este sentido, con el ánimo de completar la justificación la fórmula de adjudicación propuesta podría traerse a colación el apartado 4. c) del artículo 137 “Formas de enajenación” de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que dice:

“c) Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b).”

Fin de interés general implícito, no solo en la conservación de los 251 puestos de trabajo ofertados por la empresa adjudicataria, también en el mantenimiento de un contrato que supone una importante contribución a la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas, a través de la implantación de actividades empresariales de carácter tecnológico compatibles con el desarrollo sostenible y económico del municipio, todo ello justificado en el expediente de contratación y en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de La Rioja, de fecha 19 de diciembre de 2021, por el que se declara Proyecto de Interés Estratégico Regional (PIER) el Centro de Alto Rendimiento, basado en el conocimiento y la innovación, a implantar por BOSONIT, S.L., en la parcela de Marqués de San Nicolás núm. 20.

Fin de interés general que no es posible lograr a través de otras formas preferentes de enajenación, tales como la subasta o el concurso, cuyo resultado, dado el sometimiento de los respectivos procedimientos a licitación pública, podría hacer imposible la reparación que se busca, siempre conectada con el objeto del contrato y su fin institucional, cuya parte de edificación residencial se traslada. De otro modo, se incurriría en un supuesto de resolución contractual por causa de la administración contratante, que daría lugar al resarcimiento fijado en los pliegos y en la Ley patrimonial, y con ella, al incumplimiento, al menos en el corto plazo, de los fines institucionales perseguidos con el contrato.

Es precisamente el tratamiento conjunto del derecho a indemnización, mediante compensación en especie, con causa en la modificación del planeamiento, y la subsiguiente modificación del contrato, el que nos lleva a conjugar los intereses propios de principios, tales como la libre concurrencia, la igualdad de trato y el derecho a verse resarcido de las lesiones sufridas en los bienes y derechos que, contemplados por separado, tendrían como efecto la liquidación del contrato, cuando se ponen en el contexto de una situación singular como la recogida en el Convenio, se ordenan a la satisfacción del interés general concreto, como es el cumplimiento de los fines institucionales

INFORME

citados. De ahí, que no debemos contemplar la solución dada como excepción singular y extraordinaria de los principios de transparencia, propios de las enajenaciones públicas; muy al contrario, se consigue con ello la protección de otros principios conectados al interés general, tales como la continuidad de la prestación al servicio de la ciudadanía, como ha sido prevista en el contrato, su bienestar social y su economía, contribuyentes del desarrollo productivo de La Rioja, a los que en todo caso deben quedar sujetos aquéllos.

La jurisprudencia europea más reciente, nos dice que el legislador ha querido erigir el cumplimiento de las obligaciones en materia social en principio de igual nivel que los de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad¹; doctrina que, pese a referirse a la Directiva de Contratación Pública, no aplicable al supuesto que tratamos, nos sirve, de modo supletorio, para mantener esta posición.

3) No emisión de otros informes complementarios.

No se ha considerado la necesidad de emitir otros informes complementarios, léase sobre la tramitación de una parte de los compromisos explicitados en el borrador como integrantes de un convenio de tipo urbanístico, o sobre la obtención de la licencia de construcción derivada de los nuevos planteamientos, conformes con los dictámenes e informes citados en esta Memoria.

La primera, por cuanto la naturaleza de este Convenio ya se trata y califica como híbrida en este informe, recomendando una tramitación transparente y garantista, propia de los Convenios Urbanísticos, que se irradia a la parte calificada netamente como Convenio de colaboración ordinario. Siendo además que la suscripción del Convenio exigirá la modificación del planeamiento, el Ayuntamiento estará obligado a tramitarla, pero conservando, en todo caso, en plenitud, el ejercicio de sus facultades de planeamiento por razones de interés público (art. 115.3. de la LOTUR).

La segunda, por cuanto como acto reglado que es, sometido a la normativa urbanística, trae causa de una secuencia de actos anteriores que también se ponen de manifiesto en esta Memoria, tales como las respectivas aprobaciones de la modificación puntual del PGML y del contrato de compraventa, este último definidor de las obligaciones de las partes y, en concreto, de las determinaciones relativas al Régimen urbanístico y constructivo de obligado cumplimiento, cuya modificación alterará aquellas condiciones incompatibles con el nuevo planteamiento volumétrico, de

¹ Véase TJUE, sentencia de 30 de enero de 2020, asunto C395/2018¹, en la que el Tribunal interpreta el artículo 18 de la Directiva 2014/24

INFORME

edificabilidad y de usos obligatorios, dejando expedita la vía para la obtención de la nueva licencia. Este planteamiento, sin embargo, no perjudicaría una eventual obtención provisional de la misma, ajustada a los nuevos parámetros del solar, descritos en el Anexo I, y condicionada a la efectiva y conforme aprobación de los instrumentos urbanístico y de modificación contractual previstos.

2.- IMPACTO ECONÓMICO DEL CONVENIO.

Más allá del supuesto hecho compensatorio, surgido de la modificación del contrato prevista, para la administración municipal del Ayuntamiento de Logroño, el Convenio no supone aportación económica neta alguna.

Si bien, de acuerdo con el informe emitido por la Intervención General, de fecha 24 de junio de 2024, para llevar a cabo el abono del precio del nuevo solar y materialización de la indemnización en especie, será necesaria la emisión de una factura por parte de BOSONIT, S.L., en concepto de "reducción de los aprovechamientos urbanísticos (1.066,8 mts2 t)"; repercutiendo en la misma el impuesto sobre el valor añadido, al tipo general.

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL
Reducción 1.066,8 mts2 t Parcela U.E. L.11.7 "Marqués San Nicolás - Puente"	308.729,00	64.833,09	373.562,09

la factura recogería el derecho de cobro derivado de la indemnización, al que añadiría el Impuesto repercutido por el Ayuntamiento y, en su día, soportado y deducido por la empresa.

La indemnización así materializada serviría para compensar el precio de la enajenación del nuevo solar en la c/ Hospital Viejo n.º 2 del modo siguiente:

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL
Parcela Hospital Viejo 2"	570.729,00	119.853,09	690.582,09
Reducción 1.066,8 mts2 t Parcela U.E. L.11.7 "Marqués San Nicolás - Puente"	308.729,00	64.833,09	373.562,09

INFORME

Resto abono Hospital Viejo n.º 2	262.000,00	55.020,00	317.020,00
-------------------------------------	------------	-----------	------------

El importe total a abonar por BOSONIT, S.L., ascendería a la cantidad de 317.020,00 euros, IVA incluido.

3.- CARÁCTER NO CONTRACTUAL DE LA ACTIVIDAD OBJETO DEL CONVENIO.

Establece el artículo 47.1 de la LRJSP que el convenio se dirige a la consecución de un fin común para ambas partes, finalidad que permite hacer una distinción entre convenio y contrato. La LCSP 2017, en su artículo 2, somete a regulación los contratos onerosos, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, entendiendo por tales los casos en que el contratista obtenga algún tipo de beneficio económico, directo o indirecto. De ahí se colige la imposibilidad de acudir al Convenio cuando existan intereses patrimoniales². En el caso de este Convenio, la causa del mismo es la instrumentalización de unos compromisos que anticipan la realización de actuaciones con efectos jurídicos, basadas en la reconsideración de los derechos que otorga un título privado de compra-venta entre la mercantil BOSONIT, S.L. y el AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, a la vista de los numerosos informes emanados de diferentes entidades nacionales e internacionales, posicionados en contra de la edificación prevista en la parcela de Marqués de San Nicolás, núm. 20, conforme determina el contrato suscrito entre ambas partes.

Por ello, se insiste en que la exclusión del ámbito de aplicación de la LCSP 2017, viene determinada por la consideración del objeto del Convenio, lejos de arropar una prestación onerosa en la que una parte, la Administración hace el encargo, y otra, el Contratista, lo realiza por un precio. La modalidad de Convenio es conforme, además, con las previsiones del artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en el que se pone el acento en el fin común que rige estos instrumentos, finalidad que trasciende, repetimos, de la mera relación onerosa en la que el contratista obtiene un beneficio económico, directo o indirecto; y del artículo 114 de la LOTUR, cuyo objeto hace hincapié en la colaboración del mejor y

² Véase, igualmente, JIMÉNEZ VACAS, J.J., en “Convenios vs contratación pública: píldora de repaso”, visto en OBCP, el 30 de agosto de 2022: [Convenio-contrato J.J. Jiménez Vacas.pdf](#). Dice el autor, que en “*la contratación desaparece la idea de concurrencia de funciones o de competencias sobre la misma realidad material y, por lo tanto, la idea de “comunidad de fines”, surgiendo la posición de cada parte como una posición independiente, tendente a la satisfacción de su propio interés, lo que tiene por consecuencia que la relación contractual gire en torno a un principio de “sinagmaticidad”*”

INFORME

más eficaz desarrollo de la actividad urbanística. Así lo corrobora el artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, cuando excluye de su ámbito los Convenios si se cumplen las condiciones de falta de vocación de mercado, se establece una cooperación entre las entidades participantes, y se guíe únicamente por consideraciones de interés público, todas ellas compatibles con los principios y valores puestos de manifiesto más arriba.

4.- CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN LAS NORMAS DE PROCEDIMENTACIÓN.

Teniendo en cuenta lo dicho en los apartados anteriores, el Convenio propuesto se ajusta a las previsiones del Título Preliminar, capítulo VI (artículos 47 a 53) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y, en especial, al contenido mínimo de los convenios regulado en el artículo 49 de la misma.

Igualmente, se ajusta al contenido del Título III, Capítulo VIII. "Los Convenios urbanísticos", de la LOTUR, artículos 114 y ss., de cuyo cumplimiento se deriva un ejercicio de transparencia adicional, como es que previamente a su aprobación, ha de someterse a un período de información pública por plazo de veinte días, mediante la inserción de un anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en un diario de difusión local. Dicho anuncio identificará a quienes lo suscriban, su ámbito, terrenos a los que afecta, objeto y plazo de vigencia.

Dada esta mixtura de regímenes jurídico-administrativos, ordinario y urbanístico, que concurren en un mismo texto, en su tramitación han de observarse las acciones propias del convenio de colaboración ordinario y las correspondientes a las señaladas en el procedimiento interno URB.PRO.14 "Convenios y cesiones obligatorias y gratuitas", simplificando en lo posible su ejercicio, de modo que no sea necesario reproducir trámites que serían iguales en uno y otro procedimiento. Esto afecta de manera específica a los trámites previos a la formulación de alegaciones de los interesados tras la exposición pública del Convenio, que se centralizarán en la DG de Alcaldía, dado el carácter transversal de su ámbito competencial. Igualmente, razones de interés público como las apuntadas en el apartado 1 "Justificación jurídica", aconsejan la aplicación al procedimiento de la tramitación de urgencia, razón por la cual se reducirían a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la exposición pública prevista y la presentación de solicitudes y recursos.

Tras la conclusión de su exposición pública, teniendo en cuenta el ámbito más específico, urbanístico, del conjunto de trámites restantes, el Convenio

INFORME

continuará su tramitación en la DG de Urbanismo, conforme al procedimiento URB.PRO.14 (trámites 14 a 35).

Finalmente, el Acuerdo de aprobación del Convenio, será publicado en el citado Boletín.

En conclusión, y a salvo de opinión mejor basada en Derecho, se considera conveniente para los intereses del Ayuntamiento de Logroño la suscripción del citado Convenio mixto o híbrido de colaboración, de carácter ordinario y urbanístico. Convenio que se somete a la competencia del Ayuntamiento Pleno, tras la exposición pública a la que se ha hecho referencia.

5. RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DEL BORRADOR DE CONVENIO ANALIZADO.

A raíz de cuanto se ha indicado, teniendo igualmente en cuenta las observaciones realizadas por D. Gerardo Losada, del despacho Losada Y Górtiz, S.L., actuando en representación de BOSONIT, S.L., de fecha 19 de julio de 2024, se recomienda la inclusión de las siguientes variaciones de detalle en el texto del Convenio:

PARTE EXPOSITIVA:

- a) Suprimir la expresión “dan un paso al frente” del último párrafo de esta parte.

PARTE DISPOSITIVA:

- a) PRIMERA (primer párrafo *in fine*): donde dice: “[...] *modificación puntual que determina una reducción de la edificabilidad y consiguiente aprovechamiento urbanístico del edificio a construir*”; debería decir: “[...] *modificación puntual que determinará una reducción de la edificabilidad y consiguiente aprovechamiento urbanístico del edificio a construir, **manteniendo intacta la altura entre plantas recogida en el proyecto original.***”

Igualmente, a petición de BOSONIT, puede incluirse el siguiente párrafo, al final de esta estipulación:

Una vez presentada a tramitación municipal la referida modificación puntual del Plan General municipal, el Ayuntamiento de Logroño iniciará la tramitación de la modificación del contrato de compraventa de la parcela

INFORME

de Marqués de San Nicolás, núm. 20, aunque su aprobación requerirá de la previa aprobación definitiva de la modificación del Planeamiento.

b) TERCERA (segundo párrafo):

- a. Segundo párrafo, donde dice: “[...] lo cual se lleva a efecto mediante el presente Convenio.”; debe decir: “[...] lo cual se lleva a efecto mediante el presente Convenio, **y se materializa tras la modificación del contrato privado de compraventa entre el AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO y la adjudicataria BOSONIT, S.L., a su vez determinada por la modificación puntual que se pretende.**”
- b. Tercer párrafo, donde dice: “[...] se hace líquido un elemento integrante del Patrimonio Municipal del suelo.”; debe decir: “[...] se hace líquido un elemento integrante del Patrimonio Municipal del suelo; **estando justificada su adjudicación directa, por ser la parcela de compensación un instrumento para la consecución de un indudable fin de interés general, materializado en la continuidad de la prestación al servicio de la ciudadanía, como ha sido prevista en el contrato a modificar, su bienestar social y su economía, contribuyentes del desarrollo productivo de La Rioja.**”

c) CUARTA:

- a. Segundo párrafo, donde dice: “[...] se aprecia la posibilidad jurídico-urbanística de **materializar** los “nuevos parámetros del solar” descritos en el ANEXO TÉCNICO Nº 1 sin la necesidad de que -previamente- se hayan incorporado al Planeamiento Urbanístico.”; debe decir: “[...] **se aprecia la posibilidad jurídico-urbanística-contractual de iniciar la materialización de los “nuevos parámetros del solar” descritos en el ANEXO TÉCNICO Nº 1, sin la necesidad de que -previamente se hayan incorporado al Planeamiento Urbanístico, y se haya llevado a efecto la modificación contractual prevista”**
- b. Tercer párrafo, donde dice: “[...] ello no será requisito previo para la **obtención** de Licencia Municipal y ejecución del correspondiente proyecto edificatorio adaptado a los nuevos parámetros edificatorios”; debe decir: “[...] ello no será requisito previo **para la obtención** de Licencia Municipal del correspondiente proyecto edificatorio de Marqués de San Nicolás, 20, adaptado a los nuevos parámetros edificatorios.”. No obstante, la citada licencia se concederá - *previos los informes sectoriales*

INFORME

preceptivos, en particular, el del órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico artístico del Gobierno de La Rioja - sometida a condición resolutoria para el caso de no aprobación de los instrumentos urbanístico y de modificación contractual previstos. Se incluye el párrafo en cursiva a petición de BOSONIT, S.L. el anterior párrafo, en cursiva.

d) SEXTA:

a. Primer párrafo, donde dice: *“En el plazo de 1 MES desde la **aprobación definitiva de la MP PGM**, el Ayuntamiento de Logroño otorgará escritura pública [...]”*, debe decir: **“En el plazo de 1 MES desde la aprobación de la modificación del Contrato de compraventa, que se producirá una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan General municipal, el Ayuntamiento de Logroño otorgará escritura pública [...]”**. Se incluye a petición de BOSONIT, S.L. el anterior párrafo, en cursiva.

b. Segundo párrafo, donde dice: “Todo ello en virtud de lo dispuesto en el **artículo 48 apartado b)** de la Ley TRLSRU [...]”; debe decir: “Todo ello en virtud de lo dispuesto en el **artículo 48 apartado c)** de la Ley TRLSRU.

e) SÉPTIMA: Donde dice: *“Teniendo en cuenta [...] según tasación realizada por el Ayuntamiento de Logroño”*; debe decir: “Para llevar a cabo el abono del precio del nuevo solar y materialización de la indemnización en especie, BOSONIT, S.L., emitirá factura en concepto de “reducción de los aprovechamientos urbanísticos (1.066,8 mts² t)”; repercutiendo en la misma el impuesto sobre el valor añadido, al tipo general.

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL
Reducción 1.066,8 mts ² t Parcela U.E. L.11.7 “Marqués San Nicolás - Puente”	308.729,00	64.833,09	373.562,09

La indemnización, así materializada, sirve para compensar el precio de la enajenación del nuevo solar en la c/ Hospital Viejo n.º 2 del modo siguiente:

CONCEPTO	BASE	IVA	TOTAL
----------	------	-----	-------

INFORME

Parcela Hospital Viejo 2"	570.729,00	119.853,09	690.582,09
Reducción 1.066,8 mts2 t Parcela U.E. L.11.7 "Marqués San Nicolás - Puente"	308.729,00	64.833,09	373.562,09
Resto abono Hospital Viejo n.º 2	262.000,00	55.020,00	317.020,00

Por tanto, el importe total a abonar por BOSONIT, S.L., asciende a la cantidad de 317.020,00 euros."

- f) DUODÉCIMA: se corrige error material. Donde dice: "[...] **artículos 57 a 53**"; debe decir, "[...] artículos 47 a 53"

Es cuanto se informa en Logroño a 25 de julio de 2024, a salvo de cualquier otro criterio mejor fundado.

Fdo: Bernabé Palacín Sáenz
Director General de Alcaldía