



ANEXO 2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE RESPECTO DE LA NAVE INDUSTRIAL UBICADA EN LA CALLE CIUTAT D'ASUNCIÓN, 16, DE BARCELONA

PRIMERA. OBJETO

El objeto es la constitución de un derecho de superficie a favor del adjudicatario del *Procedimiento de concurrencia pública para la selección de un proyecto de polo de actividad económica (Innovation hub) en el ámbito de la industria 4.0 y la economía circular, por desarrollar en la nave industrial de titularidad municipal ubicada en la calle Ciutat d'Asunción, 16, de Barcelona.*

El derecho de superficie se constituirá sobre la nave industrial ubicada en la calle Ciutat d'Asunción, 16, de Barcelona.

Consta en el Inventario de Bienes Inmuebles de este Ayuntamiento con el número 611342, como bien patrimonial.

Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 21 de Barcelona, en el tomo 1792, libro 96, folio 81, inscripción 5.

Referencia catastral: 3377901DF3837E.

La finca está calificada urbanísticamente como 22@.

SEGUNDA. FINALIDAD

El derecho se adjudicará directamente a favor del adjudicatario del procedimiento de concurrencia pública mencionado en la condición primera, con la finalidad de que lo destine al desarrollo del proyecto ganador, una vez ejecutadas las obras necesarias. Así, el adjudicatario obtendrá el derecho con la finalidad de que gestione todo el edificio, lo dote de los bienes y la tecnología pertinentes, administre el alquiler de espacios a empresas, la instalación de empresas emergentes, e implemente todos aquellos programas y actuaciones de valor añadido necesarios para la aceleración del polo de actividad económica y la ejecución del proyecto seleccionado.

En el título de constitución del derecho de superficie se hará constar, como condición esencial, la obligación del adjudicatario de destinar el Inmueble al desarrollo de un polo de actividad económica (*Innovation hub*) en el ámbito de la industria 4.0 y la economía circular, de acuerdo con el proyecto técnico seleccionado.

El incumplimiento de esta condición esencial será causa de resolución del derecho de superficie.

TERCERA. PLAZO

El derecho de superficie tendrá un plazo inicial de 25 años desde su formalización, prorrogable por un plazo adicional de 15 años, si las partes lo acuerdan con una antelación mínima de seis meses a la correspondiente finalización.

CUARTA. PRECIO

El superficiario deberá satisfacer un precio anual, por el importe ofertado en el procedimiento de concurrencia pública, que será como mínimo equivalente al 10 % del beneficio neto anual obtenido por la actividad de gestión y explotación del polo de actividad económica correspondiente. Si el superficiario no obtiene beneficio, no tendrá que abonar precio.

A efectos del cálculo del precio, se entenderá por beneficio neto el resultado neto de la actividad desarrollada en el polo, justificado a través de los ingresos y gastos de explotación directa, así como las posibles imputaciones de ingresos y gastos relacionados con el proyecto asumidos por parte del adjudicatario. El superficiario deberá presentar una cuenta de explotación del derecho de superficie debidamente auditado.

El precio se abonará anualmente, a año vencido, previa presentación de la documentación mencionada en el párrafo anterior a más tardar, el 31 de julio del año correspondiente.

En todo caso, el Ayuntamiento de Barcelona tendrá derecho a revisar y verificar la corrección de la liquidación presentada por el superficiario, obligándose este a facilitar al Ayuntamiento de Barcelona toda la información y documentación necesaria a este efecto.

Será obligación del superficiario llevar una contabilidad diferenciada de la actividad desarrollada en el Inmueble, con el detalle necesario para que permita determinar el beneficio neto anual de la actividad a los efectos de la liquidación del precio anual correspondiente.

QUINTA. NATURALEZA JURÍDICA

El contrato de derecho de superficie es de naturaleza privada, según dispone el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasladan 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.

SEXTA. NORMATIVA DE APLICACIÓN

El derecho de superficie se registrará, en primer término, por las presentes condiciones y, en todo aquello que no esté previsto, por:

1. La Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña relativo a los derechos reales, el resto de las normas del Derecho civil reguladoras del derecho de superficie, y en particular la legislación hipotecaria.
2. La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
3. La Ley 3/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
4. El Decreto legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, y el Reglamento de patrimonio de los entes locales, aprobado por Decreto de la Generalitat 336/1988, de 17 de octubre.

5. Los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasladan 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, con carácter supletorio, de acuerdo con su artículo 4.

6. La Carta Municipal de Barcelona, aprobada por la Ley 22/1998, de 30 de diciembre, y la Ley 1/2006, de 13 de marzo, que regula el régimen especial del municipio de Barcelona.

7. El Reglamento orgánico municipal.

8. El Decreto 135/1995, de 24 de marzo, de despliegue de la Ley 20/1991, de promoción de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas.

9. La normativa sectorial aplicable a este tipo de instalaciones.

Subsidiariamente serán aplicables, si procede, las otras normas del derecho privado.

SÉPTIMA. RESPONSABILIDAD Y SEGUROS

El derecho tendrá efectos solamente entre el Ayuntamiento de Barcelona y el superficiario y no podrá ser invocado por este con el fin de eludir o disminuir las responsabilidades derivadas de las obras mínimas estructurales ni las obras adaptativas.

El superficiario responderá, de acuerdo con la normativa legal aplicable, de los daños y perjuicios que, si procede, se produzcan a terceras personas o al propio Ayuntamiento como consecuencia de la realización de las obras de adecuación del inmueble, la ocupación y uso de la finca, del estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones y servicios, y del incumplimiento de las normas obligatorias o, en general, de cualquier accidente que se produzca con independencia de la causa que lo haya provocado, aunque sea una causa exterior y ajena. Como contrapunto, el Ayuntamiento disfrutará de una indemnidad total, respecto de la cual el superficiario no quedará en relación de dependencia a los efectos de posibles responsabilidades penales.

El superficiario suscribirá una póliza de seguros contra incendios, explosión, agua y otros riesgos de daños materiales, que cubra en todo momento el valor real y actualizado, del espacio objeto de derecho y sus instalaciones, de manera que las indemnizaciones procedentes en el caso de siniestro se aplicarán íntegramente a su reconstrucción y reparación.

El superficiario tendrá que contratar también, a su cargo, una póliza de seguros que garantice la responsabilidad civil delante de terceros, en el importe establecido en la base 3.12 del procedimiento de concurrencia pública.

OCTAVA. DERECHOS DEL SUPERFICIARIO

Serán derechos del superficiario:

- a) Ocupar y utilizar la finca objeto del derecho de superficie, cuya posesión pacífica le tendrá que garantizar el Ayuntamiento contra cualquier perturbación que, de hecho o de derecho, se le pueda causar.

- b) Hipotecar el derecho de superficie o, en general, gravarlo con otros derechos reales de garantía, a efectos exclusivos de financiar la inversión en las obras mínimas estructurales hasta el importe máximo ofertado, con el consentimiento previo y expreso del Ayuntamiento, mediante acuerdo del órgano competente. En caso de ejecución hipotecaria, el nuevo titular tiene que cumplir todos y cada uno de los requisitos que establecen las presentes condiciones, las bases del concurso y el ordenamiento jurídico de aplicación, y se tiene que comprometer a cumplir las obligaciones derivadas del presente contrato.

La hipoteca deberá quedar cancelada económica y registralmente a cargo exclusivo del adjudicatario antes de la fecha fijada para la finalización del derecho de superficie.

La garantía hipotecaria tendrá, en todo caso, rango preferente a la extinción del derecho de superficie por cualquier causa.

- c) El adjudicatario no podrá traspasar ni ceder el derecho de superficie sin la expresa y previa autorización de la Administración.

En cualquier caso, la transmisión del derecho de superficie comportará la subrogación del nuevo titular en la totalidad de las obligaciones que resultan de las presentes condiciones, cuyo cumplimiento por parte del superficiario podrá ser fiscalizado en todo momento por la corporación municipal.

No obstante, el adjudicatario podrá arrendar o ceder a terceros el uso de espacios del Inmueble, siempre y cuando el arrendatario o cesionario los destine a actividades relacionadas con el polo de actividad económica y el plazo del arrendamiento o cesión no exceda del plazo de duración inicial del derecho de superficie, o de su prórroga, si procede.

El precio mensual de arrendamiento a terceros no podrá superar el precio de arrendamiento por m² útil ofertado por el adjudicatario del concurso. Este precio se entenderá referido al año 2022. Durante el primer trimestre de cada año se actualizará el precio en función de las variaciones relativas a los últimos doce meses del índice de precios al consumo (IPC) elaborado por el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que lo sustituya, referido al conjunto nacional. La actualización se hará con efectos retroactivos en el momento en que proceda la revisión, debido al retraso con que se publica el índice de referencia.

En todo caso, en los contratos que se celebren con terceros en relación con el Inmueble o con las actividades por desarrollar en este, se hará constar siempre, como cláusula expresa, que el contrato quedará extinguido y sin efecto en caso de extinción por cualquier causa del derecho de superficie.

- d) Cualquier otro derecho que se derive de estas condiciones, de las bases del concurso y de la normativa legal o reglamentaria aplicable.

NOVENA. OBLIGACIONES DEL SUPERFICIARIO

Serán obligaciones del superficiario:

- a) Redactar y ejecutar a su cargo el proyecto de obras mínimas estructurales y de obras adaptativas del Inmueble. Las obras se tendrán que ajustar a la normativa aplicable en la zona y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- b) Solicitar la licencia municipal de obras, adaptando y modificando el proyecto en todo aquello que sea preciso hasta obtenerla, ejecutando las obras y trabajos necesarios para la adecuación del edificio, sin agotar el plazo señalado en dicha licencia municipal, a cuyas determinaciones se ajustarán los trabajos a realizar, bajo la supervisión de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- c) En cualquier caso, la puesta en funcionamiento del polo de actividad económica se realizará en el plazo indicado en la base 3.4 de las bases del procedimiento de concurrencia pública. En caso contrario se producirá la extinción del derecho y el Ayuntamiento recuperará la posesión del Inmueble.
- d) Dotar a las instalaciones de maquinaria, equipamiento y bienes en general necesarios para su buen funcionamiento y uso, de acuerdo con lo establecido en las bases del concurso.
- e) Satisfacer todos los gastos que comporte la adaptación y uso de la instalación, y que irán a cuenta del superficiario, con completa indemnidad del Ayuntamiento, incluidos los relativos al traslado, modificación o reposición de cualquier instalación de servicios públicos y suministros gestionados o no por el Ayuntamiento, existentes en el suelo o subsuelo, como conducciones eléctricas, telefónicas, alumbrado público, alcantarillado y otras canalizaciones y servicios afectados por las obras de adecuación, así como el traslado del arbolado o de cualquier instalación autorizada y la de los elementos urbanos a instalar.
- f) Cumplir en todo momento las normas legales y reglamentarias de cualquier naturaleza que sean aplicables a la instalación, puesta en funcionamiento, conservación y seguridad, y obtener las autorizaciones preceptivas de los organismos públicos competentes, dado que la presente adjudicación solamente tendrá efectos patrimoniales, concretados en la ocupación del Inmueble, sin ninguna otra consecuencia o significación.
- g) Cumplir igualmente con las obligaciones de carácter legal o reglamentario de naturaleza laboral respecto de sus trabajadores, incluidas las de previsión y seguridad social. El personal dependerá exclusivamente del superficiario y no tendrá vínculo administrativo, laboral o de ninguna otra clase con el Ayuntamiento.
- h) Cumplir las instrucciones e indicaciones de los Servicios Municipales, de Barcelona Activa y de otros organismos públicos competentes.
- i) Mantener los espacios e instalaciones en buen estado de conservación y uso, cumpliendo las disposiciones e instrucciones que al respecto pueda dictar el Ayuntamiento o Barcelona Activa, que podrán efectuar las inspecciones y verificaciones que consideren convenientes.
- j) Asumir los gastos de conservación, mantenimiento, limpieza, seguridad y funcionamiento del Inmueble, instalaciones y servicios que existen en la finca o puedan existir en el futuro, incluidos los de contratación con las compañías suministradoras, las altas de contadores, los consumos de los diversos suministros, los gastos originados por la actividad y, en general, todos los

derivados del uso del espacio y de su destino a las finalidades objeto del derecho, además de los tributos de cualquier tipo que sean legalmente exigibles por la ocupación y utilización del Inmueble.

- k) Igualmente, satisfará los tributos de cualquier naturaleza que legalmente correspondan por la ocupación y uso del inmueble y la explotación de las actividades económicas que allí se desarrollen, así como los tributos que, en su caso, graven la propiedad y sean legalmente exigibles.

En todo caso, si a pesar de ello el Ayuntamiento realiza algún pago por los conceptos indicados, podrá repercutirlo al superficiario en la parte que corresponda.

- i) Destinar el espacio objeto del derecho a las actividades propias y específicas que constituyen su finalidad, manteniendo en todo momento el nivel de calidad exigible en una instalación de esta naturaleza.
- j) Cualquier otra obligación que se derive de estas condiciones, de las bases del concurso y de la normativa legal o reglamentaria aplicable.

DÉCIMA. FACULTADES DEL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento ostentará las siguientes facultades:

- a) Dejar sin efecto el contrato antes del plazo acordado por causas de interés público sobrevenidas, previa notificación al superficiario, con una anticipación mínima de tres (3) meses, y la incoación del expediente contradictorio y sin perjuicio de la indemnización procedente.
- b) Declarar resuelto el contrato en los casos previstos en las presentes condiciones.
- c) El Ayuntamiento se reserva, sin indemnización o compensación de ningún tipo, el derecho de utilizar los espacios objeto del derecho de superficie para la instalación de conducciones, canalizaciones o cableados de cualquier tipo, siempre que esta instalación sea compatible con el destino del espacio a la finalidad que motiva este derecho de superficie.
- d) Ejercer las facultades de recuperación de la posesión en los términos establecidos legalmente, ante la jurisdicción civil.
- e) Cualquier otro derecho que se derive de estas condiciones, de las bases reguladoras del procedimiento de concurrencia pública y de la normativa legal o reglamentaria aplicable.

UNDÉCIMA. RELACIONES CON TERCEROS

En los contratos que el superficiario concierte con terceros, que tendrán carácter privado y no serán, en ningún caso, fuente de obligaciones para el Ayuntamiento, tendrá que figurar, como cláusula expresa, que estos no adquieren derechos de ningún tipo frente a la corporación. Constará, también de manera expresa, que se extinguirán automáticamente en el momento de extinguirse el derecho de superficie.

En este marco de la contratación con terceros, el superficiario podrá encargar y

transferir la gestión de determinadas actividades a otras personas o entidades, sin que ello comporte de ningún modo la transmisión total o parcial de su condición de titular del derecho de superficie ni la alteración de la relación jurídica entre el Ayuntamiento y el superficiario, el cual garantizará, sin embargo, en todo momento la gestión unitaria del espacio adscrito. En caso de que se trate de encargos a entidades no contempladas en el proyecto técnico presentado al concurso público, habrá que comunicarlo al Ayuntamiento de Barcelona.

Esta comunicación no será necesario efectuarla cuando dichas actividades tengan que ser realizadas por una entidad que forme parte del grupo empresarial del superficiario.

En los contratos laborales que se suscriban para la explotación del servicio se hará constar expresamente que la reversión al Ayuntamiento de las instalaciones no implicará la sucesión de empresa prevista por el Estatuto de los Trabajadores.

DUODÉCIMA. EXTINCIÓN Y REVERSIÓN

El derecho de superficie se extinguirá en los casos siguientes:

- a) El transcurso del plazo fijado en la condición tercera o, en su caso, la prórroga.
- b) El desistimiento o renuncia del superficiario con un preaviso al Ayuntamiento de un año.

En caso de que la renuncia se produzca antes de la finalización y recepción por el Ayuntamiento de las obras mínimas estructurales, el superficiario tendrá que reintegrar la subvención recibida para la realización de las obras mínimas estructurales, por falta de justificación.

- c) El incumplimiento grave de alguna de las obligaciones que asume el superficiario de acuerdo con estas condiciones, con el proyecto técnico seleccionado y con las bases reguladoras del procedimiento de concurrencia pública.
- d) La modificación de la finalidad específica que motiva el derecho de superficie prevista en la condición segunda, su gravamen o su transmisión sin el consentimiento previo y expreso del Ayuntamiento, de acuerdo con los puntos b) y c) de la condición octava.
- e) El no uso del espacio y de las instalaciones conforme al destino previsto en estas condiciones, durante un periodo continuado de más de seis meses y sin causa justificada.
- f) La no ejecución y/o finalización de las obras mínimas estructurales y las obras adaptativas en el plazo establecido en la base 4.4., sin causa justificada, o el incumplimiento del plazo establecido por la licencia de obras obtenida.
- g) El impago del precio.
- h) La resolución del derecho acordada por el Ayuntamiento por causas de interés público sobrevenidas, previa la oportuna notificación con una anticipación mínima de tres (3) meses, en los términos establecidos en la condición décima letra a). En este caso, se determinará la indemnización que proceda, de acuerdo con los criterios de la expropiación forzosa.

- i) El mutuo acuerdo entre las partes.
- j) Las otras causas de extinción que resulten de estas condiciones y de la normativa legal o reglamentaria aplicable.

En los casos de las letras c), d), e), f), g) y, en su caso, j), el superficiario deberá indemnizar al Ayuntamiento de Barcelona por los daños y perjuicios producidos por el incumplimiento, con pérdida de todo derecho a indemnización que le pudiera corresponder por las inversiones no amortizadas. La indemnización se obtendrá, en primer término, de la garantía definitiva, y en aquello que exceda a esta, la deberá abonar el superficiario.

En todos los casos de incumplimiento, será necesario dar audiencia al superficiario y concederle un plazo adecuado para subsanar las deficiencias o superar la situación infractora. Una vez transcurrido dicho plazo sin que se haya superado la infracción, el Ayuntamiento podrá resolver la adscripción y el derecho de superficie.

Cuando se extinga por cualquier causa el derecho de superficie, el Ayuntamiento recuperará la plena propiedad de todas las edificaciones e instalaciones, sin que tenga que satisfacer al efecto al superficiario indemnización o compensación de cualquier clase, salvo el caso previsto en la letra h) anterior.

La extinción del derecho de superficie por cualquier causa implicará también, de forma automática, la de toda clase de derechos reales o personales, constituidos por el superficiario, aunque hubieran sido autorizados por el Ayuntamiento.

Si la extinción del derecho se produce como consecuencia de la no ejecución y/o finalización a tiempo de las obras mínimas estructurales y las obras adaptativas, el superficiario se obliga a aplicar a su cargo las medidas que los servicios técnicos municipales determinen, con el fin de garantizar la plena seguridad de las construcciones y evitar daños a terceros o al propio Inmueble.

Todo ello será sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades que correspondan al superficiario de acuerdo con estas condiciones y la legislación aplicable, y de la reversión al municipio prevista para todos los casos de extinción contractual.

Una vez finalizado el derecho de superficie y adquirida la plena propiedad por el municipio, el Ayuntamiento podrá ceder al superficiario el uso del edificio y sus instalaciones, bajo la modalidad y los plazos, condiciones y circunstancias que ambas partes acuerden.

DECIMOTERCERA. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El Ayuntamiento y el superficiario formalizarán el derecho en escritura pública.

El superficiario se obliga, una vez formalizado el derecho de superficie, a inscribirlo en el Registro de la Propiedad correspondiente.

DECIMOCUARTA. GASTOS Y TRIBUTOS

Irán a cargo del superficiario los gastos y tributos de cualquier clase que se produzcan como consecuencia de la formalización del derecho de superficie, hasta su inscripción preceptiva en el Registro de la Propiedad.

También asumirá el importe de los anuncios de la información pública aparecidos en los periódicos oficiales.

DECIMOQUINTA. JURISDICCIÓN

El orden jurisdiccional civil de la ciudad de Barcelona será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

No obstante, se consideran actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato, que podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa de la ciudad de Barcelona, según se indica en la base 15 del procedimiento de concurrencia pública.