



PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIONES ENTRE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO, S.A. Y EL CONSORCIO CIUDAD DE TOLEDO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN DESUSO EN EL CASCO HISTÓRICO DE TOLEDO

En Toledo, lugar de la sede de ambas instituciones, a la fecha de la firma

REUNIDOS

De una parte, Don José Manuel López-Cogolludo Alonso, como Gerente General de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A., (en adelante La EMSVT), con domicilio a estos efectos en Toledo, calle de San Ildefonso nº 2, y C.I.F. A-45314820.

Y de otra, D Jesús Corroto Briceño, como Gerente del Consorcio de la Ciudad de Toledo, (en adelante El Consorcio), con C.I.F. P4500036A y domicilio social en Plaza de Santo Domingo el Antiguo nº 4, Toledo.

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A., con C.I.F. A-45314820 y domicilio social en Toledo, Calle San Ildefonso número 2, en su calidad de gerente, cargo para el que ha sido nombrado por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 27 de Julio de 2023, elevado a público por el Notario de Toledo D. Jorge Hernández Santonja, el día 15 de septiembre de 2023, con el número 2026 de Protocolo.

El segundo según autorización expresa del Consejo de Administración del Consorcio de la Ciudad de Toledo otorgada en sesión celebrada el día 23 de julio de 2025 y sin perjuicio de las facultades de representación del Presidente, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 de los Estatutos del Consorcio de la Ciudad de Toledo, quien en el ejercicio de tales facultades representativas también suscribe el presente PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIONES.

Ambas partes en el ejercicio de las competencias que legalmente tienen atribuidas, reconociéndose mutua y recíprocamente capacidad para obligarse, mediante el presente PROTOCOLO GENERAL DE ACTUACIONES, en adelante Protocolo en los términos que en él se contienen, y a tal efecto,



EXPONEN

I.- La rehabilitación de los cascos históricos es fundamental, al ayudar a conservar el patrimonio cultural y arquitectónico de una ciudad, manteniendo viva su historia y su identidad. Además, revitaliza las áreas urbanas, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

El asentamiento de población en estas zonas contribuye a dinamizar la vida social y económica del centro urbano, evitando el deterioro y la despoblación.

Rehabilitar los cascos históricos y promover el asentamiento de población en ellos es clave para mantener viva la historia, mejorar la calidad de vida y fortalecer la economía local. Es una forma de cuidar nuestro patrimonio y asegurarnos de que siga siendo un lugar lleno de vida para las futuras generaciones.

La rehabilitación en el contexto de las ciudades Patrimonio de la Humanidad es fundamental al ayudar a preservar y mantener en buen estado espacios con un valor cultural, histórico o arquitectónico excepcional a nivel mundial. Estos lugares, reconocidos por su importancia universal, necesitan cuidados especiales para que puedan ser disfrutados y valorados por las generaciones presentes y futuras. La rehabilitación no solo implica reparar daños o deterioros, sino también adaptar estos espacios a las necesidades actuales, sin perder su esencia y significado original. Esto incluye restauraciones, conservación de elementos originales y mejoras en la infraestructura para facilitar su acceso y uso. Al hacerlo, se garantiza que estos espacios sigan siendo testimonios vivos de nuestra historia y cultura, promoviendo el turismo responsable y la conciencia sobre la importancia de proteger nuestro patrimonio global. Además, la rehabilitación contribuye a fortalecer el sentido de identidad y orgullo de las comunidades locales. En resumen, realizar actuaciones de rehabilitación en espacios declarados Patrimonio de la Humanidad es esencial para conservar nuestro patrimonio común, promoviendo su protección, valoración y sostenibilidad para las generaciones futuras.

La cooperación, coordinación y colaboración entre administraciones son fundamentales para lograr una gestión efectiva y armoniosa de los recursos y proyectos, especialmente en temas relacionados con el patrimonio, el urbanismo y el desarrollo sostenible.

La cooperación implica que diferentes entidades trabajen juntas compartiendo recursos, conocimientos y objetivos comunes para alcanzar metas que benefician a toda la comunidad.



La coordinación como organización y sincronización de acciones entre las distintas administraciones, asegura que los esfuerzos no se dupliquen y que las políticas y programas sean coherentes y efectivos.

La colaboración fomenta un trabajo en equipo donde las administraciones aportan sus capacidades y experiencias, promoviendo soluciones integradas y participativas que tengan en cuenta las necesidades de todos los actores involucrados.

En conjunto, esta forma de actuación entre administraciones ayuda a crear un marco de trabajo más sólido, eficiente y transparente, permitiendo que las políticas públicas sean más efectivas y que los proyectos, como la rehabilitación de patrimonio o el desarrollo urbano, tengan un impacto positivo y duradero en la sociedad.

II. El Consorcio de la Ciudad de Toledo, de acuerdo con el Real Decreto 1424/1998, de 3 de julio, por el que se constituye y organiza el Real Patronato de la Ciudad de Toledo, y de acuerdo con los Estatutos del Consorcio de la Ciudad de Toledo, aprobados por Resolución de 20 de diciembre de 2018 por la Subsecretaría del Ministerio de Hacienda y modificados por resolución de 7 de febrero de 2023 de la Subsecretaria del Ministerio de Hacienda y Función Pública y publicados en el BOE de 16 de febrero de 2023, tiene como objetivo esencial servir de apoyo administrativo y de gestión al Real Patronato de la Ciudad de Toledo para el mejor cumplimiento por éste de sus fines propios. En el citado Real Decreto se establece como fin del Real Patronato «promover y coordinar todas aquellas acciones que deban realizar en Toledo las administraciones y entidades que lo componen, orientadas a la conservación de Toledo, a la difusión de los valores que simboliza, así como al desarrollo y potenciación de las actividades culturales y turísticas vinculadas a la ciudad».

Su Plan de Objetivos, reconoce, entre otros, los siguientes:

1. Fomentar la recuperación, la conservación y el mantenimiento del patrimonio edificado residencial de la ciudad histórica de Toledo.
2. Mejorar las condiciones de vida de los habitantes, incentivar la fijación de población residente potenciando la vivienda habitual y permanente.
3. Incentivar la ejecución de obras de rehabilitación con criterios de calidad adecuando las intervenciones al nivel de protección de los edificios.

Desde el año 2019, la Sección de Vivienda del Consorcio de Toledo viene elaborando y actualizando un estudio de campo sobre el conjunto de edificios del casco histórico de la ciudad. Este análisis detallado que comprende el estudio de las 2.843 parcelas catastrales de la ciudad histórica, incluidas dentro del ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de



Toledo (PECHT), lo que permite conocer, de forma razonablemente exhaustiva, el estado de conservación actual de los edificios, así como el grado de ocupación y uso de los mismos. El objetivo final es identificar los espacios “vacíos” de la ciudad, espacios no habitados en los que no existe “capital humano” que ejerza la imprescindible labor de conservación y mantenimiento que exige un parque edificado. Estas lagunas deshabitadas constituyen actualmente zonas de deterioro urbanístico muy importantes.

Los resultados obtenidos en la última actualización realizada en el año 2024 muestran la existencia de 83 inmuebles en diverso grado de ruina, 131 inmuebles desocupados y 23 solares vacantes,

Estos datos han confirmado la necesidad de avanzar en la estrategia de rehabilitación y actuar de forma aún más directa en algunos espacios de la ciudad para resolver los problemas existentes. A estos efectos, el Estudio de Parcelas del Casco Histórico incluía una propuesta de nuevos Sectores de Rehabilitación sobre los que se pretende actuar, en función del grado de deterioro de sus edificios y de lo que determinase la política de vivienda del Consorcio y la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Toledo S.A..

Mediante Resolución de 22 de diciembre de 2021, el Consorcio de la Ciudad de Toledo aprobó las bases reguladoras en régimen de concurrencia competitiva para la concesión de subvenciones en especie para la redacción de proyectos de rehabilitación de edificios residenciales en desuso del casco histórico de Toledo (BOE nº 1 de 1 enero 2022).

III.- La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A, es una sociedad mercantil constituida por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo para la gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción y rehabilitación de viviendas, y otras actividades tendentes a la consecución de estos fines. Tiene carácter instrumental y se considera medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Toledo a los efectos previstos en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A, de conformidad con su objeto social, puede realizar, entre otras actividades, la promoción, construcción y explotación de viviendas o inmuebles de cualquier clase, especialmente las derivadas de planes estatales, autonómicos o municipales, tanto de nueva planta como en ejecución de actividades de renovación, revitalización o remodelación urbana y la ejecución de proyectos de expropiación. La rehabilitación de viviendas, aisladas o en áreas de rehabilitación y edificaciones complementarias, así como la adquisición de viviendas e inmuebles para su rehabilitación.



Las actividades integrantes del objeto social podrán ser también desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, incluso mediante la creación o participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2 de sus Estatutos.

IV.- La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A., tiene recogidas como facultades correspondientes al Consejo de Administración, y a su Gerente en representación del mismo, en su artículo 24, entre otras, “otorgar toda clase de contratos, civiles, mercantiles, administrativos y de cualquier otra naturaleza, sin limitación alguna”.

V.- El Consorcio de la Ciudad de Toledo, en virtud de lo establecido por el acuerdo primero, punto 3 de los acuerdos de delegación de 13 de diciembre de 2018, aprobados por Consejo de Administración y publicados en el BOE el día 17 de enero de 2019, tiene delegada en la Comisión Ejecutiva “la celebración de Convenios con entidades públicas y privadas, siempre y cuando el compromiso de gasto supere el importe de sesenta mil euros (60.000 €). En adelante, Consorcio.

VI- Por consiguiente y en atención a las consideraciones que preceden, las partes intervinientes en este acto, en virtud de la representación que ostentan, suscriben el presente Protocolo, en las que ambas partes manifiestan su intención de colaborar de acuerdo con las siguientes,

CLAUSULAS

Primera. Objeto del Protocolo

La EMSVT y el Consorcio de la Ciudad de Toledo firman este Protocolo al objeto de fijar las intenciones respecto a su colaboración a fin de promover iniciativas concretas que posibiliten la rehabilitación de edificios en desuso ubicados en el Casco Histórico de la ciudad de Toledo.

Igualmente, este Protocolo facilitará las actuaciones que permitan asentar población en el casco histórico de Toledo y de este modo lograr que sea un casco vivo y habitado, preservando el mismo para futuras generaciones.

También es objeto de este Protocolo establecer las intenciones para, en su caso, la posterior formalización de los instrumentos jurídicos que resulten más adecuados para impulsar actuaciones concretas entre las entidades firmantes.



El presente Protocolo podrá, en su caso, desarrollarse mediante convenios específicos que, en el caso de implicar compromisos jurídicos/económicos concretos y exigibles, deberán ser aprobados expresamente por las entidades firmantes del mismo, según lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Segunda. Régimen jurídico.

El marco normativo jurídico aplicable a este Protocolo es el previsto en el artículo 47 de la Ley 40/2015 y que, de manera consecuente, las siguientes cláusulas habrán de interpretarse con base en el citado artículo y en atención a la premisa de que ninguna de ellas supone la formalización de compromisos jurídicos concretos y jurídicamente exigibles.

Tercera. Selección de inmuebles

Las partes firmantes manifiestan su voluntad de procurar que, en la medida de lo posible, la determinación de criterios de valoración para la selección de los inmuebles y su correspondiente ponderación se establezca de común acuerdo entre ellas.

Asimismo, es su intención que estos criterios de valoración que hubieren podido ser fijados se incorporen a las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en especie en régimen de concurrencia competitiva para la redacción de proyectos de rehabilitación de edificios residenciales en desuso en el casco histórico de Toledo, que, eventualmente, pudiera decidir libremente convocar el Consorcio como entidad subvencionadora.

Las partes del presente Protocolo reconocen el interés común en promover que los requisitos mínimos exigidos a los inmuebles sean, pero sin limitarse solo a ellos, los siguientes:

- Ser un inmueble en desuso dentro del ámbito territorial definido en la Ordenanza del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo (PECHT), y estar catalogados como P ó M.
- Constituir una entidad edificatoria única e independiente que permita una intervención arquitectónica integral.
- Precisar obras de rehabilitación.
- Estar libres de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios u ocupantes.
- Que la actuación prevista aúne tanto la defensa del valor patrimonial como un criterio económico razonable.

Cuarta. Convenios específicos

Para el desarrollo del presente Protocolo, las partes firmantes valoran favorablemente que se puedan, en su caso, firmar convenios específicos para cada uno de los edificios a rehabilitar seleccionados previamente en la convocatoria de subvenciones a proyectos establecida en la cláusula tercera del presente Protocolo y que, eventualmente, pudiera haber sido convocada por el Consorcio, en el supuesto en que tales edificios hubieran sido posteriormente adquiridos por la EMSVT mediante negocio jurídico de Derecho Privado alcanzado por esta con su propietario y que esta tenga intención de ejecutar los referidos proyectos.

En el supuesto de celebrarse tales convenios, las partes dejan constancia de su deseo compartido de que su contenido mínimo incluya, pero sin limitarse solo a ellas, las siguientes materias:

1. Las obligaciones a desarrollar por cada una de las instituciones intervinientes de cara a la rehabilitación de los inmuebles que hayan sido seleccionados previamente.
2. Los mecanismos que faciliten el acceso de los ciudadanos a las viviendas rehabilitadas como residencia habitual y permanente, mediante criterios de igualdad, transparencia y concurrencia.
3. La adopción de aquellas medidas que impidan el uso de dichas viviendas para uso turístico.
4. Todas aquellas prevista en el artículo 49 de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Constituye una aspiración compartida de las partes firmantes del presente Protocolo que los convenios específicos que, en su caso, pudieran desarrollar estas materias sean suscritos por las personas con capacidad para ello en cada una de las instituciones y tras haberse observado el procedimiento legalmente establecido.

Quinta. Comisión Mixta de Seguimiento y Control.

Para velar por el seguimiento y análisis de las intenciones manifestadas e incorporadas en este Protocolo, siempre en el marco de los límites que marca el artículo 47 de la Ley 40/2015, y resolver las discrepancias a que pudiera dar lugar su interpretación y aplicación, las partes valoran favorablemente la posibilidad de constituir una Comisión Mixta; siendo su intención de que a ella acudan los siguientes miembros:



Por Consorcio de la Ciudad de Toledo:

- La persona que ostente el cargo de gerente.
- Jurídico/a del Consorcio de la Ciudad de Toledo.
- Técnico del Consorcio

Por la EMSVT:

- La persona que ostente el cargo de gerente.
- Jurídico/a de la EMSVT
- Técnico de la EMSVT

Las partes reconocen la capacidad de los integrantes de la Comisión Mixta de poder delegar sus respectivas funciones en las personas que designen de acuerdo con los temas a tratar.

Es aspiración compartida de las partes que la presidencia de la Comisión Mixta se alterne cada doce (12) meses desde el inicio de vigencia del presente Protocolo y que las funciones de secretaría sean realizadas por la persona especialmente designada para ello por la parte firmante que en dicho periodo ostente la presidencia rotatoria.

Las partes firmantes procurarán su mejor esfuerzo para que la Comisión Mixta se reúna al menos una vez al año, sin perjuicio de la posibilidad de que, desde la presidencia de la Comisión Mixta, por propia iniciativa o a petición de la otra parte firmante, se puedan convocar reuniones extraordinarias para el tratamiento de aquellos asuntos que, razonablemente valorada su importancia, urgencia y necesidad de resolución, pudieran requerirlo así.

Las partes firmantes dejan constancia de su deseo de que el funcionamiento de la Comisión Mixta se rija por lo dispuesto en el artículo 15 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Sexta. Vigencia

Es interés común de las partes firmantes que el presente Protocolo rija y tenga una vigencia de cuatro años, renovable por periodos cuatrienales por acuerdo expreso de las partes firmantes.

Su vigencia comenzaría el día de la firma y resultará eficaz una vez publicado en el Boletín Oficial del Estado.





Séptima. Confidencialidad y protección de datos

Constituye deseo compartido de las partes firmantes tratar de forma absolutamente confidencial la información intercambiada entre las mismas durante la ejecución del presente Protocolo.

En relación a la protección de datos de carácter personal, las partes firmantes manifiestan su voluntad de estar a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y en su caso a la normativa específica aplicable a cada parte.

Octava. Modificación y resolución

Los firmantes expresan su disposición a poder modificar el presente Protocolo en cualquier momento por mutuo acuerdo y dejan constancia de su deseo compartido de que, como causas de resolución, se incluyan en todo caso, pero no solo, las siguientes:

- a) Decisión conjunta de los abajo firmantes.
- b) Decisión judicial declaratoria de nulidad del Protocolo.

Y, en prueba de cuanto antecede y de conformidad con todas sus Cláusulas, ambas partes firman el presente documento, por duplicado ejemplar, en el lugar y a fecha de la firma.

Por el Consorcio Ciudad de Toledo

Por la EMSVT

El Presidente

El Gerente

El Gerente

