



CONVENIO DE CESION PARCIAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA CUBIERTA DE LA BIBLIOTECA MUNICIPAL GLORIA FUERTES SITA EN LA CALLE JOVELLANOS NÚMERO 30. REF. CATASTRAL 5469670VK5656N0001KZ PARA LA INSTALACIÓN DE UN CENTRO DE TELECOMUNICACIONES SUSCRITO POR EL AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID Y POR AMERICAN TOWER ESPAÑA S.L.U.

En Rivas Vaciamadrid a 15 de julio de 2.021.

REUNIDOS

De una Parte **D^a. PILAR GABINA ALONSO GARCIA**, en representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID**, con C.I.F. N^o P-2812300 H y domicilio en la Plaza de la Constitución n^o 1, 28522 Rivas Vaciamadrid en adelante el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, en su condición de Concejala Delegada de Urbanismo y Vivienda. Se encuentra facultada para la suscripción del presente convenio por Decreto de Alcaldía de fecha 10 de julio de 2020 n^o 1143/2020 y por expreso mandato de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de mayo de 2.021.

De otra parte, **D.** _____, con DNI _____ actuando en nombre y representación de **AMERICAN TOWER ESPAÑA SL UNIPERSONAL** (anteriormente denominada TELXIUS TORRES ESPAÑA SLU (en adelante AMERICAN TOWER), con CIF n^o: B87494936 y domicilio social en Ronda de la Comunicación s/n, Distrito Telefónica, Edificio 2, 1^o, 28050 Madrid. Facultado para este acto por escritura pública de apoderamiento otorgada el día el 1 de junio de 2021, ante el notario de Cataluña D. Salvador Farrés Ripoll al 7.362 de su protocolo.

EXPONEN

Primero.- Que por parte de AMERICAN TOWER, se ha solicitado al Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid la cesión de la superficie necesaria para la instalación de un Centro de Telecomunicaciones para prestar servicios de telefonía móvil en superficie de titularidad municipal aportando planos de proyecto técnico y ubicación dentro del término municipal, Adjuntando proyecto técnico que se une como ANEXO I.

Segundo.- Que el ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, a fin de satisfacer las demandas vecinales y la necesidad de proveer de mayor y mejor cobertura de redes de telecomunicaciones a la zona Centro del Municipio de Rivas Vaciamadrid, que debido la situación y restricciones impuestas por el COVID-19 se ha producido un considerable aumento

de población que actualmente se encuentra en situación de teletrabajo, así como una mayor actividad de comercio a distancia, que han generado una mayor demanda por parte de los usuarios de los servicios de telefonía móvil y datos de internet de la zona afectada a la que las instalaciones actuales son incapaces de responder. Por tanto se encuentra interesado en desarrollar las redes de telecomunicaciones en dicha zona del municipio.

Tercero.- Que el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid es propietario de la Biblioteca Gloria Fuertes, según inscripción en el Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, Tomo 1482, Folio 238, Folio 210, Finca 1667. Se encuentra clasificada como Bien de Dominio Público (Demanal), al ser un bien adscrito a la prestación de Servicio Público, con una Superficie total según descripción catastral de 14.190 metros cuadrados y una superficie construida de 2.650m². Referencia catastral 5469670VK5656N0001KZ.

Cuarto.- Que el ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, a fin de garantizar la cobertura de redes de telecomunicaciones en el Zona centro del Municipio de Rivas Vaciamadrid. Se encuentra interesado en ampliar la cobertura y número de instalaciones de telecomunicaciones existentes en dicha zona del municipio.

Ambas partes de común acuerdo suscriben el presente **CONVENIO DE CESIÓN PARCIAL DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA CUBIERTA DE LA BIBLIOTECA DE GLORIA FUERTES PARA LA INSTALACIÓN DE UNA ESTACIÓN BASE DE TELECOMUNICACIONES** de acuerdo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

ESTIPULACIÓN 1ª. OBJETO DE LA CESION.

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid cede a AMERICAN TOWER un DERECHO DE SUPERFICIE para la instalación de una Estación base de Telecomunicaciones descrita en el proyecto (ANEXO 1) en sobre la cubierta de la Biblioteca Gloria Fuertes sita en Calle Jovellanos 30; 28522 RIVAS-VACIAMADRID (MADRID).

La cesión de dicha superficie de cubierta del edificio se realiza para que por parte del CESIONARIO se proceda a instalar, explotar, mantener, conservar, reparar y modificar , por si o por un tercero, el conjunto de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para la explotación de redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas, a los que AMERICAN TOWER está legalmente habilitada, de acuerdo al proyecto y planos presentados junto a su solicitud de cesión y que se adjuntan al presente pliego como ANEXO 1.

ESTIPULACIÓN 2ª. NATURALEZA JURÍDICA DE LA CESION.

1.- La naturaleza de la relación jurídica que vinculará al adjudicatario con el Ayuntamiento será la de CESION DE USO Especial no privativo de la superficie precisa en la cubierta del edificio municipal, para que por el adjudicatario se proceda a la instalación de la infraestructura de

telecomunicación indicadas en el proyecto (ANEXO 1), denominado Estación Base de Telefonía.

2.- Se trata de una CESION DE USO ESPECIAL NO PRIVATIVO sobre la cubierta de un inmueble municipal afecto a uso público, que no implica cesión de dominio público, ni de las facultades dominicales del Ayuntamiento sobre la parcela, ni impide el uso común general al que está destinado el mismo.

ESTIPULACIÓN 3ª. CESIONARIO.

La CESION DE USO de dicha superficie se otorga mediante la Convenio a la mercantil AMERICAN TOWER TORRES ESPAÑA S.L. constituida por tiempo indefinido mediante escritura de escisión parcial otorgada ante el Notario de Madrid, Don Jose Miguel García Lombardía, el día 16 de Febrero de 2016, número 537 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34354, Folio 138, hoja M-617966, con C.I.F. número B-87494936, entidad solicitante de la CESION.

Se otorga en virtud de lo establecido en el artículo 2.1 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones en el que se establece que “Las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia”. Y el artículo 30 del citado cuerpo legal en el que se establece: “Los operadores tendrán derecho, en los términos de este capítulo, a la ocupación del dominio público en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación”.

ESTIPULACIÓN 4ª. VIGENCIA Y DURACIÓN DE LA CESION:

Ambas partes acuerdan que la CESION DE USO entrará en vigor, con todos sus derechos y obligaciones, el día de la firma del presente convenio.

La duración del presente CONVENIO DE CESION será de 10 años a partir del momento de su entrada en vigor, siendo prorrogable por dos periodos sucesivos de 5 años, salvo que mediare denuncia expresa de cualquiera de las partes, notificada por escrito a la otra con una antelación mínima de 3 meses a la fecha de vencimiento del periodo inicial de la CESION o, en su caso, de cualquiera de sus prórrogas.

La renovación lo será en los mismos términos establecidos en la presente CESION, con los incrementos del canon más adelante pactados.

ESTIPULACIÓN 5ª. CANON DE LA CESION:

El canon de la presente CESION asciende a la cantidad de SEIS MIL EUROS ANUALES (6.000,00 €/anuales).

Transcurrido el primer año de vigencia, el canon será revisable de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo, publicado por el I.N.E. correspondiente al periodo de diciembre a diciembre del año inmediatamente anterior a su aplicación, sin perjuicio de la fecha de formalización del Convenio.

El canon, en cualquiera de sus modalidades, tiene carácter de tasa por la utilización del dominio público, en virtud del Art. 80.7 del Real Decreto 1372/1986, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, por lo que no está gravado con el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), de acuerdo con el artículo 7.9 de la Ley 37/1.992, de 28 de diciembre. No obstante, si éste impuesto o cualquier otro equivalente o similar resultara aplicable, repercutirá al CESIONARIO sobre la base determinada por las cantidades referidas como precio canon, las cuales no incluyen el impuesto.

Cuantos tributos graven el presente contrato serán satisfechos por las partes con arreglo a la Ley.

El canon establecido, será satisfecho en trimestres naturales vencidos y se harán efectivos dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes siguiente a aquél en que tenga lugar el vencimiento pactado para el pago, mediante liquidación efectuada por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid. El primer pago se realizará en los diez días siguientes al inicio del siguiente trimestre natural al de la fecha de firma del presente acuerdo.

El texto de la liquidación girada por el Ayuntamiento, contendrá, junto a los medios de pago y entidades bancarias colaboradoras, la identificación del objeto tributario (identificación de la estación base), el periodo liquidatorio a que corresponde y plazo para su pago.

ESTIPULACIÓN 6ª. DESTINO:

Los espacios objeto de la CESION serán destinados a la instalación y funcionamiento de un Centro de Telecomunicaciones de acuerdo al proyecto y planos obrantes en el ANEXO 1, no pudiendo destinarse a ninguna otra actividad, salvo que mediare, a ese fin, previa autorización realizada por escrito por EL CEDENTE.

En cualquier caso la autorización concedida se entenderá de manera que el CESIONARIO no adquirirá ningún tipo de derecho sobre el suelo, vuelo o subsuelo con motivo de la cesión de uso realizada por este Ayuntamiento, no se generará derecho alguno a indemnización cuando se extinga la citada cesión de uso.

El incumplimiento de esta obligación se considerará por sí sola como causa automática de resolución de la presente CESION.

ESTIPULACIÓN 7ª. OBLIGACIONES DEL CEDENTE:

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid autoriza a AMERICAN TOWER a realizar las tareas de instalación, funcionamiento, mantenimiento y acondicionamiento de un Centro de Telecomunicaciones de acuerdo al proyecto y planos obrantes en el ANEXO 1, no pudiendo destinarse a ninguna otra actividad, salvo que mediare, a ese fin, previa autorización realizada por escrito por EL CEDENTE.

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid concede a AMERICAN TOWER, un derecho de paso continuo 24 horas/365 días al año para el mantenimiento, conservación o modificación de la instalación. Dicho derecho de paso se realizará por medio del acceso a azotea incluido en el Proyecto (que deberá ser ejecutado por el cesionario), y procediendo el Ayuntamiento a la entrega de llaves de acceso a las instalaciones que resulten necesarias. El citado derecho de paso, en entiendo concedido a favor de AMERICAN TOWER y sus empleados y empresas colaboradoras.

El incumplimiento de esta obligación provocará la anulación de la obligación de pago del canon estipulado durante el tiempo en que se impida el ejercicio de este derecho.

Asimismo, dado que EL CESIONARIO presta un servicio de interés general, éste podrá exigir al CEDENTE cuantos daños y perjuicios se ocasionen fruto del incumplimiento de esta obligación.

ESTIPULACIÓN 8ª. OBLIGACIONES DEL CESIONARIO:

I. Los importes de cualesquiera de las obras que se realicen serán abonadas todas ellas por AMERICAN TOWER.

II. AMERICAN TOWER se obliga expresamente a abonar el importe de las correspondientes licencias y tasas municipales derivadas de la realización de las citadas obras.

III. AMERICAN TOWER se obliga, si por motivos de uso y disfrute de la superficie cedida, se produjera algún daño, durante el periodo de vigencia del presente convenio, a llevar a efecto por su cuenta las reparaciones correspondientes, en el plazo más breve posible.

IV. En virtud a lo anterior, AMERICAN TOWER se compromete a mantener vigente un Contrato de Seguro que garantice la cobertura e indemnización de los posibles daños materiales que se pudieran producir en la finca objeto del presente convenio. La obligación en el pago de la prima será totalmente por cuenta de AMERICAN TOWER.

V. AMERICAN TOWER se compromete a cumplir todas las garantías técnicas de construcción, instalación y mantenimiento de las aludidas antenas y de todos los equipos de telecomunicación instalados.

VI. Una vez finalizado el presente convenio y en su caso, prórrogas acordadas, AMERICAN TOWER, se compromete a desmontar la estación a base de telefonía móvil en el plazo más breve posible y dejar el espacio ocupado en la misma situación en que lo encontró en el momento de la firma del convenio.

VII. AMERICAN TOWER, se compromete a que el operador/es instalados en el centro de telecomunicaciones objeto del presente convenio cumplirá en todo momento con los niveles de referencia establecidos en la Recomendación del Consejo Europeo de fecha 12 de julio de 1.999, así como en el Real Decreto 1.066/2.001 de 28 de septiembre de 2.001 del Ministerio de la Presidencia (publicado en el B.O.E. de 29 de septiembre de 2.001) sobre la limitación de la exposición del público en general a campos electromagnéticos, tanto en la finca en cuestión como en las colindantes.

VIII. EL CESIONARIO asume todas las responsabilidades por daños ocasionados en las personas y en las cosas que se pudieran derivar a favor de terceros ajenos a la presente CESION derivados única y exclusivamente de la implantación, instalación y mantenimiento de los Equipos de Telecomunicaciones situados en los espacios objeto de la presente CESION.

IX. En el plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente a la notificación, EL CESIONARIO deberá constituir una garantía de 1.500,00 €, por cualquiera de los medios admitidos en la ley de Contratos del Sector Público, quedando condicionada la eficacia de la presente resolución a la constitución de dicho aval; así como la constitución de un seguro de responsabilidad que cubra todos los riesgos derivados de la ocupación del dominio público, realización de su instalación, así como de su funcionamiento.

ESTIPULACIÓN 9ª RESERVA DE DERECHO DE INSTALACIÓN

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid se reserva el derecho de poder instalar, previo acuerdo con el CESIONARIO, sin cargo alguno, en cualquiera de las ubicaciones, las antenas que considere oportunas para su autoprestación de servicios (antenas tetra, ELTE, wifi, etc.), siempre que no suponga obstáculo al uso solicitado por AMERICAN TOWER.

Asimismo, en el caso de que otro operador de telefonía móvil negociara con el Ayuntamiento la instalación de su infraestructura en la zona de influencia sobre la que se encuentra instalado el Centro de Telecomunicaciones objeto del presente convenio se procederá a compartir la torre soporte de antenas por los operadores implicados, en virtud de los acuerdos particulares a los que estos lleguen siempre que esto sea técnicamente viable.

ESTIPULACIÓN 10ª. COMPROMISO DEL CEDENTE:

EL CEDENTE se compromete, por el presente documento, a abstenerse de menoscabar, en modo alguno, cualquiera de los derechos que directa o indirectamente dimanen de la presente CESION a favor del CESIONARIO.

ESTIPULACIÓN 11ª. COMUNICACIONES:

A efectos de notificaciones se conviene como domicilio de AMERICAN TOWER. sus oficinas centrales: Ronda de la Comunicación s/n, Distrito Telefónica, Edificio 2, 1º, 28050 Madrid. y del AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID, Plaza de la Constitución nº 1, 28522 Rivas Vaciamadrid.

Todas las notificaciones que se efectúen a dichos domicilios, se entenderán por bien hechas, salvo que por conducto fehaciente cualquiera de las partes hubiese indicado, a la otra, su cambio de domicilio a estos efectos.

AMERICAN TOWER dispone de una Dirección de Correo Electrónico, donde el Ayuntamiento podrá dirigirse en todo momento para cualquier aspecto relacionado con el objeto del presente documento. Dicha dirección es _____ y también dispone de una Línea de Atención Al Arrendador en el teléfono _____

ESTIPULACIÓN 12ª. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se formalizará en documento administrativo en el plazo de 15 días hábiles siguientes desde la notificación de la adjudicación, en documento administrativo, pudiendo no obstante elevarse a escritura pública cuando lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

La formalización de los contratos se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación indicando, como mínimo, los mismos datos mencionados en el anuncio de la adjudicación.

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá de aportar:

- suscripción de una póliza de seguro que garantice la cobertura e indemnización de los posibles daños materiales que se pudieran producir en la finca, así como los daños que se puedan ocasionar en las personas y en las cosas.
- Documento acreditativo del Alta en el Impuesto de Actividades económicas en el epígrafe o epígrafes correspondientes a las prestaciones objeto de este contrato.

Cuando por causas imputables al contratista no pudiere formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que en su caso se hubiese constituido.

ESTIPULACIÓN 13ª INFRACCIONES Y SANCIONES

A efectos contractuales se considerará falta penalizable toda acción u omisión del contratista que suponga un quebranto de las exigencias específicas en el contrato. Las faltas que pudiera cometer el contratista se clasificarán según su trascendencia, en leves, graves y muy graves, de acuerdo a los siguientes criterios:

Serán faltas leves:

- Los retrasos en el cumplimiento de las obligaciones del CESIONARIO.
- La falta de ornato y limpieza en el establecimiento o su entorno
- El no sometimiento a las inspecciones de los servicios técnicos o cualesquiera otras ordenadas por el Ayuntamiento.
- La no exhibición del documento de la explotación.

- La desobediencia a decretos de Alcaldía.
- La no exhibición de la licencia municipal.

Se considerarán faltas graves:

- La reiteración de cualquier falta leve.
- El ejercicio de la actividad sin sujetarse a las condiciones del Pliego.
- La producción de molestias acreditadas a los vecinos o transeúntes derivadas del funcionamiento de la instalación.
- La actuación del CESIONARIO que de lugar a la depreciación del bien público.
- La ausencia de previa comunicación al Ayuntamiento, titular del bien público ocupado, de la instalación en la infraestructura de nuevos operadores.

Serán infracciones muy graves:

- La reiteración de las infracciones graves.
- El ejercicio de una actividad sobre el bien público que no sea la que tiene por objeto dicha CESION.
- Causar dolosamente daños al bien público o en las instalaciones.
- La desobediencia a los legítimos requerimientos de los inspectores y autoridades.
- El ejercicio de la actividad en deficientes condiciones.
- La ocupación de superficie mayor a la autorizada en más del 25 por ciento.
- La producción de molestias graves a los vecinos o transeúntes derivadas del funcionamiento de la instalación por incumplimiento reiterado y grave.
- Impago del canon establecido durante dos semestres.
- Subrogar, arrendar, subarrendar o ceder en todo o en parte la explotación.

Las faltas leves se sancionarán con multa de 0 a 700 €, las graves con multa de 701 a 1.500 y las muy graves con multa de 1.500 a 3000.

Para la imposición de penalidades se instruirá un expediente sumario en el que se concederá al contratista un plazo de audiencia de cinco días hábiles para que formule las alegaciones que estime oportunas, y se resolverá con carácter ejecutivo por el Sr. Alcalde, salvo cuando la sanción que se proponga sea la resolución del contrato, en cuyo caso corresponder su imposición siempre al órgano de contratación.

La acumulación de faltas graves y muy graves podrá ser motivo para la rescisión del contrato, que deberá, en todo caso, atenerse a lo establecido en la normativa legal de contratación.

ESTIPULACIÓN 14ª. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA CESION

La presente CESION podrá ser resuelta por cualquiera de las partes por las causas generales de resolución de los contratos establecidas en derecho. Además podrá ser resuelto por AMERICAN TOWER en los siguientes casos:

1. Por la finalización, pérdida o modificación de la CESION de la Licencia que la habilita para prestar el servicio de telefonía móvil como operador.
2. Si cualquier modificación realizada en el entorno del edificio, cambiara las características del emplazamiento, ocasionando que la Estación Base vea deteriorado su rendimiento o condiciones de explotación.
3. La no obtención de la licencia y/o de las autorizaciones precisas, para la instalación y mantenimiento del EQUIPAMIENTO DE TELECOMUNICACIONES, cualquiera que fuere el momento en que ello acaeciere, sin necesidad de que AMERICAN TOWER ejercite cuantas acciones legales correspondan para agotar la vía administrativa o judicial.
4. En caso de que las condiciones y avances tecnológicos experimentados en la gestión de los servicios de telecomunicaciones prestados por AMERICAN TOWER hagan más convenientes otros emplazamientos o ubicaciones para la instalación de las estaciones que correspondan. En este supuesto, AMERICAN TOWER liquidará el canon a favor del Ayuntamiento por la anualidad completa.

ESTIPULACIÓN 15ª. JURISDICCIÓN:

La presente CESION se realiza se formaliza con plena sujeción al Derecho Administrativo. Por lo que ambas partes se someten a la jurisdicción Contencioso-Administrativa con sede en Madrid.

Y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, se firma el presente convenio a un solo efecto en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE RIVAS VACIAMADRID**

AMERICAN TOWER TORRES ESPAÑA SLU