

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA  
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA GESTIÓN, DESARROLLO Y  
EJECUCIÓN POR EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE  
REFORMA INTERIOR 06.02 TETUAN "PASEO DE LA DIRECCIÓN"**

En Madrid, a catorce de marzo de dos mil siete.

**REUNIDOS:**

**De una parte:** La Ilma. Sra. **D<sup>a</sup> Pilar Martínez López**, Concejala de Gobierno del Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, asistida por D. Jesús Ignacio Pascual Martín, Director General de Gestión Urbanística del Área, ambos con domicilio a estos efectos en la calle Guatemala nº 13 de Madrid.

**De otra parte:** **D. José Luis Escudero Villarín**, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Madrid, y D.N.I número (

**INTERVIENEN:**

**D<sup>a</sup> PILAR MARTÍNEZ LÓPEZ**, Concejala de Gobierno del Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID, en virtud de las atribuciones que les están conferidas en virtud de Decreto de Delegación de Competencias de 27 de julio de 2006.

**D. JOSÉ LUIS ESCUDERO VILLARÍN**, interviene en nombre y representación de DRAGADOS, S.A., sociedad de nacionalidad española, legalmente constituida, actuando en calidad de Apoderado de la sociedad en virtud de la escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid D. José Luis Martínez-Gil Vich, el día 27 de mayo de 1.998, bajo el número 2.698 de su protocolo.

**EXPONEN:**

**I.- ANTECEDENTES.**

**I.1.** - El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 17 de abril de 1997, incorpora

entre sus determinaciones las relativas al A.P.R. 06.02 Tetuán "Paseo de la Dirección", cuya ficha de condiciones recoge como objetivos "la rectificación del trazado del Paseo de la Dirección, consiguiendo aportaciones de suelo que esponjen la trama urbana, posibilitando el realojo de las viviendas afectadas y la obtención de suelo para equipamiento y espacios libres que contribuyan a reequilibrar los déficits actuales".

El desarrollo del ámbito se remite a la redacción de un Plan Parcial de iniciativa pública, correspondiendo la misma al IVIMA, y a su gestión por el sistema de expropiación. Asimismo, se determina que la iniciativa de promoción y ejecución se realizará mediante un convenio a suscribir entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid.

**1.2.-** Con fecha 3 de mayo de 2005 se firma el Convenio entre la Comunidad de Madrid (IVIMA) y el Ayuntamiento de Madrid – Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura y Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. para "la redacción, aprobación y ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior del Paseo de la Dirección". En el mismo se regulan las relaciones entre las distintas administraciones firmantes y su participación en el desarrollo del ámbito, acordándose que la iniciativa del planeamiento corresponderá al Ayuntamiento de Madrid, quien asume igualmente la gestión por el sistema de expropiación, y, en consecuencia, el desarrollo del procedimiento expropiatorio en todas sus fases y la ejecución de la obra urbanización; pudiendo llevar a cabo dicha gestión por cualquiera de las modalidades contenidas en el artículo 118 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**1.3.-** En cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del referido convenio el Ayuntamiento de Madrid, por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 21 de julio de 2005, aprueba inicialmente el Plan Parcial de Reforma Interior 06.02 Tetuán "Paseo de la Dirección", sometiéndolo a información pública junto con el convenio suscrito, y definitivamente por acuerdo del Pleno de 28 de junio de 2006, ratificando el texto definitivo del Convenio entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid para la redacción, promoción y ejecución del citado Plan Parcial, tramitado conjuntamente.

**1.4.-** En cuanto a la gestión por el sistema de expropiación, por parte del Ayuntamiento de Madrid se optó por "la atribución a concesionario" - letra d) del apartado 2º del art. 118 de la ley 9/2001- mediante la convocatoria de concurso para la concesión administrativa de la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación del citado Plan Parcial.

A estos efectos se aprueban el 6 de septiembre de 2005 los Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas Particulares a regir dicho concurso público mediante procedimiento abierto, y con fecha 8 del mismo mes se autoriza por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el gasto de la concesión administrativa del concurso por el precio tipo máximo de 176.500.392,67 €, precisándose por acuerdo de dicha Junta de fecha 29 de septiembre de 2005, que se trata de un importe sin IVA. Los pliegos referidos son publicados en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid el 27 de octubre de 2005.

Con fecha 1 de septiembre de 2006, a propuesta de la Mesa de Contratación constituida al efecto, la Concejala del Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, dictó Resolución en virtud de la cual se acuerda adjudicar a la mercantil DRAGADOS, S.A. la concesión administrativa para la gestión, desarrollo y ejecución por el sistema de expropiación del Plan Parcial de Reforma Interior 06.02 Tetuán "Paseo de la Dirección".

## II.- ÁMBITO, PARTES Y OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO.

El ámbito a que afectará el presente Convenio Urbanístico ocupa una superficie de 166.156,74 metros cuadrados, según Plan Parcial aprobado, que se encuentran ubicados en el Municipio de Madrid, distrito de Tetuán.

Físicamente, el ámbito tiene forma alargada en el sentido Norte-Sur, incluyendo todo el recorrido del Paseo de la Dirección a partir del número 124 hasta el 378. Está delimitado en su lindero más al oeste, por el Parque Rodríguez Sahagún, antigua Huerta del Obispo, siguiendo aproximadamente el borde este del trazado del Canal de Isabel II hasta su confluencia con la calle Panizo continuando por la calle Ofelia Nieto hasta la calle Villamil y en parte norte y sureste incluye también parte de tejido urbano.

En su límite más al este se adentra en el tejido urbano consolidado ocupando manzanas delimitadas:

Al Norte: por la calle Isabel Serrano en dirección sur hasta el número 4, siguiendo en dirección este hasta la Calle Cantueso números 75 y 77 continuando en dirección sur, calle Agracejo en dirección oeste, nuevamente Cantueso en dirección norte hasta la calle Capitán Blanco Argibay en dirección oeste hasta la Travesía de Pando en dirección norte, calle Pando en dirección oeste y, por último, calle Sorgo hasta su confluencia con el Paseo de la Dirección.

En su zona central: calles Reyes Aizquibel en dirección sur hasta la calle Capitán Blanco Argibay, ésta en dirección este hasta la calle Alberdi, dirigiéndose hacia el sur hasta el número 18. A partir de aquí, se adentra en el interior de la manzana en límite con la linde trasera de las fincas impares de la calle Felipe Mora continuando con la linde trasera de las fincas impares de la calle Sorgo (número 7 a 25) y de aquí continuando con la linde trasera de las fincas números 8 y 10 de la calle Cosmos, volviendo a la calle Cosmos. De aquí sigue, en dirección este, hasta la confluencia con la calle Sorgo, para continuar en dirección norte por la calle Cantueso y girando por la calle Crisantemo y de aquí por la calle Aligustre en dirección sur hasta el Paseo de la Dirección.

En su zona Sur: el área incluida entre Paseo de la Dirección números 160 y 162 y la calle Almortas números 1 a 7; la manzana comprendida entre Paseo de la Dirección, la calle Louis Portones y la calle Carmen Portones; y la manzana comprendida entre Paseo de la Dirección, la calle Ofelia Nieto, la calle Villamil y el callejón tras la calle Isla Gomera, sin incluir la finca 78 de Villamil.

Son parte en el presente Convenio: el Excmo. Ayuntamiento de Madrid en su condición de Administración actuante y la mercantil "DRAGADOS, S.A" en su condición de concesionaria.

El presente Convenio tiene a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, limitando su finalidad a la determinación de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento, concretando las características técnicas, jurídicas y económicas de la concesión y los compromisos y obligaciones sustantivas y temporales asumidas por las partes, sin que del mismo se derive, ni suponga, modificación, alteración, excepción o dispensa del planeamiento, ni de las condiciones de la concesión según resulta del concurso convocado.

### **III.- TRÁMITE DE CELEBRACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO.**

El presente convenio se tramitará de conformidad con el procedimiento establecido en el art. 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sometiéndose a información pública mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, por un periodo mínimo de veinte días, transcurrido el cual y a la vista de las alegaciones que puedan formularse se elaborará una propuesta de texto definitivo que deberá ratificarse por el Ayuntamiento Pleno.

El presente Convenio quedará perfeccionado y obligará desde su firma, en su caso, tras la aprobación del texto definitivo en la forma dispuesta en el presente Expositivo.

A la vista de lo expuesto y una vez perfeccionado el contrato mediante la adjudicación efectuada, procede la formalización del mismo, en los términos exigidos en el artículo 119 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante Convenio Urbanístico que en su celebración y tramitación ha de ajustarse al procedimiento regulado en el artículo 247 de la citada Ley. En consecuencia y, tras la oportuna negociación y acuerdo entre las partes, éstas **CONVIENEN** en formalizar los compromisos correspondientes, conforme a las siguientes

#### **ESTIPULACIONES:**

##### **I.- ACUERDO PRIMERO.**

##### **OBJETO, NATURALEZA Y DURACIÓN.**

El objeto del presente Convenio es la formalización de la Concesión Administrativa a DRAGADOS, S.A., de la gestión, desarrollo y ejecución, por el sistema de expropiación, del Plan Parcial de Reforma de Interior 06.02 Tetuán "Paseo de la Dirección", de conformidad con las determinaciones contenidas en el referido planeamiento, aprobado definitivamente el 28 de junio de 2006, con los Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas del Concurso y con el acuerdo de su adjudicación, que se incorporan como parte dispositiva del presente convenio.

La naturaleza y el régimen jurídico de las actuaciones del Ayuntamiento de Madrid contenidas o referidas en el presente Convenio o derivadas de él, así como las correspondientes a DRAGADOS, S.A., como concesionario promotor, tendrán carácter jurídico-administrativo y se encuadran en la regulación de la gestión del sistema de expropiación mediante la atribución a concesionario en los términos de los artículos 118d), 119 y 120 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La duración de la concesión será de seis (6) años a partir de la fecha de formalización del presente Convenio pudiendo ser prorrogada por un periodo no superior a dieciocho (18) meses. Sin perjuicio de lo anteriormente establecido, el concesionario se obliga a cumplir con los plazos parciales especificados en la Cláusula 17 del Pliego de Prescripciones

Técnicas del Concurso, con las reducciones de los mismos que se han incluido en la oferta del adjudicatario.

## **2.- ACUERDO SEGUNDO.** **AMBITO TERRITORIAL Y FUNCIONAL.**

### **2.1. TERRITORIAL.**

El ámbito territorial de la concesión que se formaliza mediante el presente convenio es el coincidente, tanto en superficie como en linderos, con el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 06.02 "Paseo de la Dirección" aprobado definitivamente el 28 de junio de 2006, cuya descripción gráfica se incorpora como Anexo al presente convenio. (Plano núm. 8 "Coordenadas de la delimitación y de la zonificación. Altimetría básica de viario")

A efectos de su gestión por expropiación, la propuesta contenida en el documento de aprobación definitiva y reflejada en el plano núm. 4 "Propuesta de delimitación de la unidad de ejecución. Sistema de Actuación", excluye la finca sita en los números 75-77 de la calle Cantueso, exclusión que ha asumido el concesionario en la propuesta de unidad de ejecución presentada, cuya delimitación formal se realizará mediante el procedimiento establecido en el art. 100.2 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid e incluirá la relación de propietarios y de bienes y derechos afectados, de conformidad con el art. 117.2 del citado texto legal. – Se incorpora como anexo plano 4 "Propuesta de delimitación de la unidad de ejecución. Sistema de Actuación"

### **2.2. FUNCIONAL.**

El ámbito funcional de la concesión está constituido por la totalidad de actuaciones que garanticen la materialización de las determinaciones del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 Paseo de la Dirección, en los términos que resultan del documento de aprobación definitiva de 28 de junio de 2006, con las modificaciones introducidas respecto de su aprobación inicial, que se consideran no inciden en las condiciones en base a las que se ha adjudicado el concurso y, en consecuencia no alteran los términos de la concesión.

Se exceptúa del ámbito funcional de la concesión la ejecución material de los aparcamientos para residentes de posible ubicación en el ámbito, aunque sí se incluye en la misma el estudio de su viabilidad.

El concesionario asume en consecuencia las actuaciones necesarias para la ejecución del referido Plan Parcial que se obliga a realizar con arreglo a la normativa vigente y en los términos establecidos en los Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas del concurso con las mejoras de la oferta presentada por el adjudicatario.

## **3.- ACUERDO TERCERO.** **TRABAJOS Y ACTUACIONES A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO.**

Los trabajos y actuaciones asumidos por el concesionario que garantizan la materialización de las determinaciones del Plan Parcial, a tenor del art. 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas del concurso, se concretan en:

### **3.1. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD O UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

La elaboración de la propuesta de delimitación de unidad de ejecución y su correspondiente proyecto junto con la relación de propietarios y de bienes y derechos afectados, optando por una sola unidad coincidente con la propuesta en el documento del Plan Parcial Aprobado (plano 4 “Propuesta de delimitación de la unidad de ejecución. Sistema de Actuación”)

### **3.2. EXPROPIACIÓN.**

La elaboración del proyecto de expropiación para desarrollo del sistema que podrá realizarse mediante procedimiento individualizado o mediante tasación conjunta, a propuesta razonada del concesionario, y el pago de las expropiaciones, incluyendo la totalidad de bienes, derechos e intereses patrimoniales indemnizables, de conformidad con la legislación urbanística y con la legislación expropiatoria de aplicación, hasta la determinación del justiprecio en vía administrativa y contencioso-administrativa, en los términos recogidos en los arts. 3.2.2 y 3.2.3 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Teniendo en cuenta que el concesionario proponía en su oferta el procedimiento individualizado, sobre la base de que la aprobación definitiva de los proyectos expropiatorios tramitados por el procedimiento de tasación conjunta correspondía a una Administración distinta a la Municipal, y que tal circunstancia ha variado con posterioridad a la formulación de la oferta, en virtud del artículo 17.1.f) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, que atribuye esta competencia a la Junta de Gobierno; el concesionario deberá optar expresa y razonadamente con anterioridad a la aprobación inicial de la relación de bienes y derechos, bien por el procedimiento individualizado, bien por el de tasación conjunta.

Si el Concesionario finalmente optase por el Procedimiento de Tasación Conjunta, y la propuesta recibiera la conformidad del órgano municipal competente, el plazo para la realización del correspondiente Proyecto será de seis meses a contar desde la notificación de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el art. 17.1.3º del Pliego de Prescripciones Técnicas del concurso.

### **3.3. REALOJAMIENTO.**

La construcción por el concesionario, a su costa, en la parcela o parcelas que al efecto determine el Ayuntamiento de Madrid y que ponga a su disposición para tal fin, de las viviendas necesarias para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo, de conformidad con el programa familiar de los residentes del ámbito, y con sujeción a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/92 y demás disposiciones que fueran de aplicación, así como el pago de los gastos de traslado valorados al efecto en el proyecto de expropiación.

El proyecto de edificación del edificio o edificios destinados a realojo se formulará por el concesionario bajo la supervisión y control de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, como organismo municipal que asume la responsabilidad de la ejecución de los realojos en el ámbito, debiendo ajustarse, entre otras, a las concretas indicaciones de la Dirección de Servicios Sociales respecto al número de viviendas necesarias, a su distribución por número de dormitorios y por alturas dentro de la promoción, a su

régimen de tenencia (venta o alquiler) así como a su calificación dentro de los distintos tipos de vivienda con protección pública.(VPPL, VPPB, VPPE)

El número de viviendas a construir por el concesionario como parte de las obligaciones asumidas será el requerido para materializar la totalidad de los realojos del ámbito, en los términos definidos en este apartado, sin que tal obligación se minore en el supuesto de que familias residentes en el ámbito opten voluntariamente por ser realojadas en otras promociones de la E.M.V.S. fuera del mismo, en cuyo caso el concesionario compensará a la E.M.V.S. con tantas viviendas dentro del ámbito como familias se hayan realojado fuera de él.

### **3.4. DERRIBO.**

Elaborar y ejecutar a su costa el proyecto de demolición de edificaciones, construcciones e instalaciones en el ámbito incompatibles con las determinaciones del planeamiento a ejecutar, incluyendo el tabicado y la adopción de medidas que impidan la ocupación de fincas expropiadas, hasta tanto pueda procederse a su demolición.

### **3.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

El concesionario asume la ejecución de la urbanización del ámbito,- con la mejora en el diseño contenida en la proposición económica de su oferta-, de acuerdo con las determinaciones recogidas en el Plan Parcial de Reforma Interior definitivamente aprobado el 28 de junio de 2006, si bien, respecto de la ubicación de varios aparcamientos de residentes dentro del área, dicha obligación se limita a la realización de un estudio previo de viabilidad, sin que su posible ejecución material, en ningún caso, sea imputable al concesionario.

Las obras a realizar por el concesionario a su costa incluyen las correspondientes al sistema general y las necesarias para resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, el derribo de edificaciones e instalaciones existentes en el ámbito y el desvío de redes.

El concesionario se obliga a su ejecución con estricta observancia del proyecto que al efecto se apruebe por el Ayuntamiento, sirviendo de base, el anteproyecto presentado al que se incorporarán las modificaciones y adaptaciones que fueran necesarias para su adecuación a las determinaciones del planeamiento definitivamente aprobado.

En el supuesto de que bien durante el proceso de redacción del proyecto, bien durante la ejecución de las obras se detectara algún incumplimiento de cualquier tipo de normativa de aplicación, defecto, omisión, contradicción o insuficiencias en las previsiones contenidas en el proyecto, el concesionario se obliga a su subsanación sin que proceda reclamación económica al Ayuntamiento por tal concepto.

## **4.- ACUERDO CUARTO. PRECIO DE LA CONCESIÓN.**

El precio de la concesión está constituido por el valor del aprovechamiento urbanístico máximo a adjudicar al concesionario que, de conformidad con lo establecido en el Pliego del Concurso y oferta presentada, es de setenta y seis mil cuatrocientos siete metros cuadrados y diez decímetros cuadrados (76.407,10 m<sup>2</sup>) de aprovechamiento urbanístico residencial libre del ámbito, que se materializarán en las parcelas que a continuación se indican y que serán adjudicadas por el Ayuntamiento de Madrid al

Concesionario en pago de la totalidad de las obligaciones asumidas, incluida la mejora ofertada en el diseño de la urbanización que no implicará incremento en el aprovechamiento urbanístico a adjudicar.

Las parcelas sobre las cuales se materializará el aprovechamiento urbanístico a adjudicar al Concesionario serán las siguientes:

Parcelas	Edificabilidad en m <sup>2</sup>	Uso
R-T.1.1	25.000,00	Residencial Libre
R-T.1.2	25.000,00	Residencial Libre
R-T.2.1	10.000,00	Residencial Libre
R-T.2.2	10.000,00	Residencial Libre
MC.2	5.400,00	Residencial Libre

En el supuesto de que no se produjeran mayores importes por Sentencias e Intereses la minoración del aprovechamiento a adjudicar prevista en la cláusula 3.2 del pliego de cláusulas administrativas del concurso hasta un máximo de 7.720 m<sup>2</sup> de edificabilidad, se realizará en proporción a la obligación no asumida y se detraerá del aprovechamiento a materializar sobre la parcela MC2. Si la edificabilidad de esta parcela resultara insuficiente para compensar la obligación no asumida por el concesionario, la minoración del aprovechamiento a adjudicar, manteniendo el límite máximo de 7720 m<sup>2</sup> de edificabilidad, se realizará sobre la parcela que se determine al efecto.

En el caso contrario y hasta completar el aprovechamiento máximo de 76.407,10 m<sup>2</sup> se procederá a su adjudicación en la parcela de uso residencial vivienda libre que se determine al efecto.

La transmisión de las parcelas a adjudicar al concesionario podrá realizarse gradualmente y en proporción al efectivo cumplimiento de sus obligaciones, que se evaluará teniendo en cuenta los desembolsos económicos realizados y el porcentaje que las mismas representen respecto del total de las asumidas en virtud de la concesión.

En ningún caso se transmitirán aprovechamientos o parcelas en las que materializarlo ~~en pago~~ al concesionario con carácter anticipado o por un valor superior al de los trabajos realizados.

✓ No obstante, podrán efectuarse adjudicaciones parciales de aprovechamiento, sin perjuicio de que la transmisión de la parcela sobre la que haya de materializarse no se produzca hasta tanto se complete la totalidad de la edificabilidad asignada a la misma por el Plan Parcial aprobado.

La transmisión tanto de aprovechamientos como de parcelas se efectuará mediante la correspondiente Acta Administrativa o documento equivalente con los requisitos y formalidades necesarios para su inscripción en el Registro de la propiedad, incluyéndose en los mismos la concreta relación de trabajos y obligaciones cumplidas por el concesionario, con expresión de su importe y la valoración económica del aprovechamiento y/o parcela que se transmita al concesionario como pago por los trabajos objeto de la concesión, haciéndole entrega de la/s correspondiente/s factura/s con su IVA.

La transmisión al concesionario de la parcela o parcelas que le correspondan en pago de sus obligaciones no presupone la condición de solar de las mismas, ni faculta al adjudicatario a su edificación.

No obstante lo anterior, el concesionario podrá edificar sobre los solares resultantes, adjudicados en pago de la concesión, previamente a la finalización de las obras de urbanización y en la forma fijada en la normativa vigente, sin perjuicio de su obligación de continuar la ejecución de las citadas obras de urbanización hasta su ultimación, previa autorización de la ejecución simultánea de la urbanización y edificación por el órgano municipal competente.

## **5.- ACUERDO QUINTO.**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.**

El concesionario, además del derecho a la adjudicación del aprovechamiento urbanístico en los términos establecidos en el presente Convenio, tendrá los siguientes **derechos**:

- Utilizar el suelo objeto de la concesión así como las obras e instalaciones que puedan construirse en el mismo de acuerdo con el objeto de la misma, sin más limitaciones que la sujeción a lo establecido en el presente Convenio y en los Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas del concurso, al cumplimiento del planeamiento urbanístico vigente y demás normativa de aplicación.
- Derecho a ser indemnizado de los daños y perjuicios sufridos, en los supuestos previstos legalmente.
- Poder edificar sobre los solares resultantes objeto de adjudicación previamente a la finalización de las obras de urbanización y en la forma fijada en la normativa vigente, sin perjuicio de su obligación de continuar la ejecución de las citadas obras de urbanización hasta su finalización.
- Posibilidad de ceder la concesión a favor de tercero, con autorización del Ayuntamiento de Madrid y con estricta sujeción a las condiciones establecidas en el presente Convenio y en los Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas del concurso.
- Cuantos otros derechos deriven del presente Convenio, del Pliego de cláusulas administrativas del concurso, así como del Pliego de Prescripciones Técnicas del mismo.

Son **obligaciones** del concesionario las siguientes:

- El pago del importe de adjudicación de la concesión, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3 del Pliego del concurso.
- Asumir todos los gastos derivados de los trámites preparatorios y de la formalización del contrato, incluidos los gastos de escritura, en su caso, sus copias, gastos de registro e impuestos que pudieran originarse, así como el importe de la inserción de los anuncios referente a la misma, publicados en diarios y Boletines Oficiales. El importe de los anuncios se calculará conforme a lo regulado en la Ordenanza Fiscal de la Tasa por Expedición de Documentos Administrativos para el Boletín del Ayuntamiento de Madrid y las tarifas de los Boletines Oficiales correspondientes.

- Elaborar a su costa los estudios, anteproyectos, maquetas, proyectos y demás documentación necesaria para la ejecución de los trabajos a que se refieren los Pliegos de Cláusulas Administrativas y de Prescripciones Técnicas del concurso y que sean requeridos por la administración municipal.
- Presentar a trámite cuanta documentación sea necesaria, corrigiendo y modificando, en su caso, dicha documentación para adecuarla a las exigencias legales, reglamentarias y normativas de aplicación.
- Disponer de todas las licencias y autorizaciones pertinentes para la ejecución de las obras.
- Ejecutar a su costa las obras, instalaciones, accesos y servicios, así como las modificaciones y desviaciones que hayan de introducirse en los servicios urbanos existentes, como consecuencia de aquellas, que no estuvieran incluidas en el proyecto de urbanización.
- Asumir el pago de todos los impuestos, tasas, arbitrios, gravámenes y exacciones de cualquier clase que correspondan a la ejecución de la concesión, así como autorizaciones y permisos de cualquier tipo.
- Mantener en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, las obras e instalaciones a su cargo. Mantener en buen estado de conservación la zona ocupada en superficie y subsuelo.
- Presentar, una vez finalizadas las obras, un informe elaborado por una Empresa de Consultoría no vinculada a la Empresa adjudicataria, en el que se certifique que el coste total de las obras se corresponde con el Presupuesto firme de inversión ofertado por el adjudicatario.
- Cumplir cuantas disposiciones legales o reglamentarias resulten de aplicación en materia de contratación laboral y seguridad social.
- Cumplir cuantas obligaciones de naturaleza fiscal o tributaria se deriven del ejercicio de la actividad.
- Cumplir cuantas normas y disposiciones regulan el ejercicio de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como introducir cuantos elementos correctores puedan ser ordenados por el Ayuntamiento de Madrid para evitar tales molestias.
- Cumplir los demás deberes, obligaciones y plazos de ejecución establecidos en los Pliegos de Prescripciones Técnicas y de Cláusulas Administrativas del concurso, los derivados del acuerdo de adjudicación y del presente convenio, así como de las disposiciones legales y reglamentarias de aplicación que, en cada momento, estén vigentes.

## **6.- ACUERDO SEXTO. COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID.**

El Ayuntamiento de Madrid asume todos y cada uno de los compromisos contenidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas y Bases del Concurso que, a título enunciativo y no limitativo, se resumen en los siguientes:

1º.- Colaborar, cooperar, asistir, auxiliar e informar al concesionario para facilitar la gestión, desarrollo y ejecución del ámbito objeto de la concesión.

2º.- Tramitar las Aprobaciones iniciales y definitivas de aquellos proyectos que, formulados por el concesionario, así lo requieran, de conformidad con la legislación vigente y con estricta observancia de los plazos máximos establecidos.

3º.- Elaborar los documentos administrativos necesarios para facilitar la ejecución de los trabajos del concesionario.

4º.- Tramitar e impulsar los expedientes administrativos de determinación del justiprecio para agilizar la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento del objeto de la concesión.

5º.- Iniciar las actuaciones para el lanzamiento y desahucio administrativo, tanto de oficio como a requerimiento del concesionario, en los supuestos en que fuese necesario.

6º.- Instar los correspondientes procedimientos de autorización judicial de entrada en domicilio.

7º.- Autorizar la ocupación de los terrenos que fuesen necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.

8º.- Poner a disposición del concesionario los suelos necesarios para la edificación del edificio de realojo.

9º.- Transmitir al concesionario las parcelas donde se materialice el aprovechamiento urbanístico que le corresponda en pago de la concesión, en los términos establecidos en el acuerdo cuarto del presente convenio, haciéndole entrega de la/s correspondiente/s factura/s con su IVA correspondiente.

10º.- Autorizar la edificación de las parcelas adjudicadas conforme al planeamiento urbanístico, antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización, siempre y cuando se asegure, como mínimo, la realización simultánea en los términos regulados en el art. 120 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

11º.- Coadyuvar, a instancia de la empresa adjudicataria, en las negociaciones oportunas con las compañías de servicios con objeto de lograr la cooperación de las mismas en las actuaciones.

12º.- Establecer los mecanismos necesarios para asegurar la correcta y adecuada coordinación entre el concesionario y los distintos organismos municipales con responsabilidad y competencias en el desarrollo y gestión del ámbito. En especial con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, que ha asumido la responsabilidad de la ejecución de los realojos de los ocupantes legales de inmuebles en los términos exigidos por la legislación de vigente aplicación, y en concreto en la disposición adicional cuarta de la Ley de régimen del suelo y la ordenación urbana, texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, dado que dicha actuación incide de forma sustancial en la correcta ejecución del citado Plan Parcial.

## **7.- ACUERDO SÉPTIMO. GARANTÍAS PREVISTAS.**

El concesionario, en cumplimiento del contrato y de la efectividad de las responsabilidades que pudieran derivarse del mismo, ha constituido garantía definitiva por

importe de 44.125.098,58 €, equivalente al 25 por 100 de la valoración de la concesión. Dicha garantía será minorada, si así lo solicitase el concesionario, en función del efectivo cumplimiento de las obligaciones asumidas por el mismo, siempre y cuando quede garantizado el 25 por 100 de la valoración de las obligaciones pendientes.

Adicionalmente a la garantía anteriormente señalada, el concesionario deberá presentar, en los plazos y por los importes que se señalan a continuación, los siguientes avales:

- En el plazo de quince (15) días a contar desde la publicación de la Aprobación Definitiva de la Relación de Bienes y Derechos afectados en el supuesto de optar por el procedimiento individualizado, o de la publicación del acuerdo de Aprobación Inicial del proyecto de Tasación Conjunta en otro caso, el concesionario constituirá dos avales por importes que garanticen, uno, la totalidad de los pagos de los bienes y derechos afectados según el proyecto, y otro, más un 20 por 100 en concepto de posibles incrementos del Jurado Territorial de Expropiación. Dichos avales serán devueltos al concesionario cuando, el primero, pague o deposite en la Caja General de Depósitos la totalidad de los pagos de los bienes y derechos afectados según el proyecto, y el segundo, cuando el concesionario pague o deposite en la Caja General de Depósitos los posibles incrementos del Jurado Territorial de Expropiación.
- En el plazo de quince (15) días a contar desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, el concesionario deberá constituir aval por importe de 1.862.901,44.- € equivalentes al 10 por 100 del coste del Proyecto, -art. 4.7.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas- que deberá incrementarse en la cuantía de 1.457.324,77.- €, equivalente al 10 por 100 de la mejora ofertada en el diseño de la urbanización.
- En el supuesto de que el concesionario solicite la edificación de las parcelas adjudicadas conforme al planeamiento urbanístico, antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización, y para su autorización y asegurar la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar, se constituirá aval que garantice el importe total de las obras pendientes de ejecución que asegure la realización simultánea de las que sean necesarias para que cada parcela adquiera la condición de solar. Dicho aval será minorado, siempre y cuando así lo solicite el concesionario, en función del volumen de obra ejecutada según certificaciones, debiendo quedar en todo caso garantizado el importe total de las obras pendientes de ejecución.

Todos los trabajos objeto del presente Convenio tienen como plazo de garantía dos años a partir de la fecha de recepción o conformidad, transcurrido el cual sin objeciones por parte del Órgano Municipal Competente, quedará extinguida la responsabilidad del concesionario, salvo lo dispuesto en la legislación vigente. Hasta la finalización del plazo de garantía señalado y que se establece en el art. 7 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, deberá quedar garantizado el 4 por 100 de la valoración de la concesión.

Aprobada la liquidación del contrato, si no resultaren responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía y transcurrido el plazo de la misma, en su caso, se dictará acuerdo de devolución de aquella o de cancelación del aval.

La constitución, devolución y ejecución de las garantías anteriormente indicadas se regirá por lo dispuesto en:

- Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Capítulo III del Título II del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Demás disposiciones reglamentarias y administrativas que les sean de aplicación.

## **8.- ACUERDO OCTAVO. NORMATIVA DE APLICACIÓN Y EFICACIA JURÍDICA.**

La naturaleza y el régimen jurídico de las actuaciones del Ayuntamiento de Madrid contenidas o referidas en el presente Convenio, Pliego del concurso o derivadas de ellos, así como las correspondientes al concesionario promotor, tendrán carácter jurídico-administrativo y se encuadran en la Regulación de la gestión del sistema de expropiación mediante atribución a concesionario en los términos de los artículos 119 y 120 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En todo lo no previsto en el presente Convenio se estará a lo dispuesto en los Pliegos del Concurso y en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local; la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local; la ley 22/2006, de 4 de julio de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955; la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; las disposiciones de los Reglamentos estatales de Planeamiento y Gestión Urbanística, en lo que no se oponga o contradigan la legislación del Suelo de la Comunidad de Madrid; la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento de desarrollo; y las disposiciones administrativas de aplicación; la normativa del planeamiento del ámbito de actuación y las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes que sean de aplicación sobre la materia.

El presente Convenio será elevado a escritura pública si así lo solicitara cualquiera de las partes, a costa del solicitante.

La Jurisdicción Contenciosa Administrativa será la competente para el conocimiento de cuantas cuestiones litigiosas puedan surgir en la interpretación y cumplimiento de este Convenio. Los litigios derivados del contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en Madrid, lugar en que la Corporación contratante tiene su sede.

El presente Convenio Urbanístico cobrará eficacia con la firma del Texto Definitivo del mismo por las partes y perfeccionamiento del mismo según el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dado su carácter urbanístico según lo establecido en el apartado 5 del artículo 119 de la citada Ley.

Las partes, de conformidad con cuanto antecede, y en ejercicio de las facultades que tienen atribuidas, obligando con ello a las Instituciones que representan, suscriben el presente Convenio Urbanístico, lo encuentran conforme y firman en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE MADRID  
CONCEJAL DEL ÁREA DE URBANISMO,  
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS

POR LA SOCIEDAD CONCESIONARIA  
DRAGADOS, S.A.

Fdo.: Pilar Martínez López *6/*

*✓*  
Fdo.: José Luis Escudero Villarín

Diligencia: Para hacer constar que el original del presente convenio suscrito por la Delegada del Área ha sido incorporado al Registro de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento.

Madrid, a 24 ABR 2008

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA DEL  
ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA

*PA*  
Paula Mato García-Augustín