CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) 05.07 "CALLEJÓN DE LOS MORALES NORTE"

En Madrid, a 16 OCT 2019

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D. Mariano Fuentes Sedano, titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio a este efecto en la calle Ribera del Sena nº 21, Madrid

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento de Madrid, como titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, en virtud del Decreto del Alcalde de 15 de junio de 2019 por el que se nombra a los miembros de la Junta de Gobierno, a los Tenientes de Alcalde, a los Titulares de las Áreas de Gobierno y a los Concejales Presidentes de los Distritos, de conformidad con el Decreto del Alcalde de 20 de junio de 2019 de delegación y desconcentración de competencias y en uso de las facultades atribuidas por Acuerdo de 11 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de Organización y Competencias del Área de Desarrollo Urbano.

El segundo, en nombre y representación de la mercantil Promociones Nimer SL, antes Promociones Nimer SA, con CIF B78483021 y domicilio social en la calle Príncipe, nº 7 de Madrid, en su condición de Administrador Único según Escritura otorgada ante el Notario de Madrid , con fecha 25 de febrero de 2019, y número 388 de su protocolo, de elevación a públicos de acuerdos sociales relativos a modificación del objeto social, transformación de sociedad anónima en limitada y reelección de Administrador Único de la mercantil Promociones Nimer SA, en lo sucesivo Promociones Nimer SL, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 25257 folio 114 inscripción 19, con fecha 7 de marzo de 2019.

Dicha mercantil fue constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, , con fecha 27 de abril de 1987, número 1.382 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 7.629, 6.592 de la Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 161, Hoja nº 74329-2, Inscripción 1ª, con fecha 6 de junio de 1.987.

Se adjuntan escrituras otorgadas como *Anexo nº 1*.

Los reunidos, reconociéndose recíprocamente en el concepto de sus respectivas intervenciones capacidad legal suficiente para obligarse en virtud del presente CONVENIO URBANÍSTICO para la ejecución del planeamiento y en su virtud,

EXPONEN

PRIMERO: ÁMBITO

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid tiene definida dentro de su suelo urbano no consolidado el Área de Planeamiento Específico (APE) 05.07 "Callejón de los Morales Norte", con las condiciones de ordenación y desarrollo que se deducen de su ficha urbanística y de la Modificación Puntual del PGOU que delimitó el ámbito, aprobada definitivamente el 15 de abril de 2004 (B.O.C.M. de 20 de mayo de 2004).

El sistema de actuación para el desarrollo del citado ámbito es el de Compensación.

El Área de Planeamiento Específico 05.07 "Callejón de los Morales Norte" se encuentra situado en la Plaza del Duque de Pastrana, barrio de Castilla, Distrito de Chamartín. Según la ficha urbanística ocupa una superficie de suelo de 451 m2, de los que 329 m2 estima corresponden a suelo lucrativo de propiedad privada - titularidad de Promociones Nimer, SL.- y el resto, es decir, 122 m2 a suelo dotacional público, de propiedad pública, destinados a uso viario y acera.

La superficie real del APE 05.07, según medición topográfica, es 423,33 m2, de éstos, 323,36 m2 corresponden con suelos de titularidad privada y 99,97 m2 a suelos de propiedad pública.

El Plan General, cuyos objetivos en este área se concretan en completar la urbanización articulándola con su entorno próximo y facilitar la gestión de áreas de dimensiones reducidas, prevé la obtención, mediante cesión gratuita y libre de cargas de una superficie destinada a viario público, según el planeamiento de 142 m2, según medición topográfica de 140,08 m2 para lo que resulta necesario proceder a la cesión gratuita de 40,11 m2 que se añadirán a los 99,97 m2 ya existentes.

La superficie para usos lucrativos se concreta en un área de 283,25 m2 con una edificabilidad residencial de 639,00 m2 edificables.

Se incorpora como *Anexo nº 2* copia de la ficha urbanística del ámbito.

SEGUNDO: TITULARIDAD

La mercantil Promociones Nimer SL es titular en pleno dominio de la finca registral número 25.505 sita en la Plaza del Duque de Pastrana número 5 que integra la totalidad del suelo privado del ámbito, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 29 de Madrid.

Se incorpora en el *Anexo nº 3* del presente Convenio certificación registral de la finca en la que se contiene su descripción, titularidad y estado de cargas.

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 106.2, dispone:

"Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley."

Promociones Nimer, SL, como propietaria única de los terrenos del Área de Planeamiento Específico (APE) 05.07 "Callejón de los Morales Norte", está interesada en promover la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al referido ámbito, mediante iniciativa privada y sistema de compensación y sin necesidad de constituirse en Junta de Compensación.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto y conforme se dispone en el artículo 246 de la Ley del Suelo, con relación a la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos para determinar las condiciones y términos de la gestión y ejecución del planeamiento, las partes intervinientes acuerdan desarrollar el ámbito del APE 05.07 "Callejón de los Morales Norte" mediante Convenio Urbanístico en base a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto y ámbito

El objeto del presente Convenio es fijar las condiciones y los términos con arreglo a los cuales ha de llevarse a cabo la ejecución del planeamiento urbanístico en el APE 05.07 "Callejón de los Morales Norte", conforme a lo establecido en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, aprobada definitivamente el 15 de abril de 2004, según lo establecido en el expositivo PRIMERO; definiendo así tanto el modo de ejercicio de los derechos de las partes intervinientes como el del cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización y demás cargas inherentes a la actividad de ejecución.

El ámbito territorial se corresponde con el Área de Planeamiento Específico (APE) 05.07 "Callejón de los Morales Norte"

El presente Convenio se redacta de conformidad con lo previsto en los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

SEGUNDA.- Cuantificación de los deberes urbanísticos

Los deberes urbanísticos que el Planeamiento contempla para los propietarios del APE 05.07 "Callejón de los Morales Norte" son los siguientes:

1/ Ejecución del 50% de la urbanización correspondiente al denominado Callejón de los Morales, hasta el eje del vial público y la parte de la acera situada en el frente Este del solar que da a la Plaza del Duque de Pastrana.

2/ Cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo destinado a viario público impuestas por el Planeamiento Urbanístico vigente, que asciende a una superficie de 140, 08 m2.

3/ Cesión gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito, que supone 63,90 m2 edificables.

TERCERA.- Cumplimiento de los deberes urbanísticos contemplados por el Planeamiento

Promociones Nimer, SL, como propietario único de los terrenos del Área de Planeamiento Específico (APE) 05.07 "Callejón de los Murales Norte", asume los siguientes deberes urbanísticos:

I/ La Propiedad del Ámbito colindante APE 05.107"Callejón de los Morales Sur" se comprometió en el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento que fue ratificado por Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de 28 de junio de 2017 a la **ejecución de la urbanización de la calzada correspondiente al vial público denominado Callejón de los Morales**.

Según se recoge en el convenio mencionado:

"El coste de ejecución de la urbanización del callejón asciende a la cantidad de 36.422,76€ (IVA incluido) lo que le corresponde a cada ámbito la cantidad de 18.211,38€ (IVA incluido). Dicha cantidad podría ser repercutida por DUQUE CHAMARTÍN S.L., al propietario del ámbito APE 05.07 "Callejón de los Morales Norte" sin intervención de la Administración municipal. El pago sería exigible a partir del momento en que se haya firmado el acta de recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento y DUQUE CHAMARTIN S.L. se lo reclame. Toda estas actuaciones se enmarcan en el contexto de una relación jurídico- privada ajena a la actuación municipal sin que, por parte de esta Administración, se pueda garantizar la viabilidad de la reclamación de la cantidad que pudiera corresponder al propietario del APE 05.07 "Callejón de los Morales Norte", por lo que su resolución, en su caso, deberá dirimirse en la vía civil. A estos efectos, el Ayuntamiento de Madrid, durante la tramitación de este convenio, tendrá como parte interesada al propietario de dicho ámbito, debiendo darle traslado de cuantos trámites se realicen."

Promociones Nimer SL como propietaria del ámbito APE 05.07 "Callejón de los Morales Norte" **se compromete al pago de 18.211,38 € correspondientes a la ejecución de la urbanización de la calzada correspondiente al vial público denominado Callejón de los Morales** en los términos que se recogen en el mencionado Convenio.

Con fecha 27 de marzo de 2018 Promociones Nimer, SL ha abonado a la propiedad del ámbito colindante los gastos correspondientes a las obras ejecutadas que ascienden hasta esa fecha a la cantidad de 7.412€ más IVA.

Además Promociones Nimer, SL asume la ejecución del resto de las obras para la terminación del Callejón de los Morales, que no se recogían en el convenio suscrito con Ámbito APE 05.107 y la parte de la acera situada en el frente Este del solar que da a la Plaza del Duque de Pastrana, tal como se refleja en el Proyecto de Urbanización del ámbito, tramitado con número de expediente 711/2017/27343 y aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 4 de octubre de 2018.

II/ Cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo destinado a viario público impuestas por el Planeamiento Urbanístico.

Según la medición topográfica efectuada y como consecuencia de la aplicación del planeamiento aprobado ha resultado una superficie destinada a viario público de 140,08 m2 que se corresponden con el vial público denominado Callejón de los Morales y la acera Este de la Plaza del Duque de Pastrana, por lo que Promociones

Nimer SA cederá una superficie de 40,11 m2 destinados a completar el viario público existente.

III/ Cesión gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito. Cesión mediante su equivalente metálico.

Se debe proceder a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Madrid de suelo que permita la materialización de 63,90 m2 de edificabilidad residencial en concepto del 10% de aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada.

Dada la escasa cuantía de la superficie de suelo, Promociones Nimer SL ha propuesto la sustitución de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico por su equivalente económico, de conformidad con lo previsto en el artículo 69.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística ha establecido con fecha 14 de mayo de 2019 la valoración de la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico en la cantidad de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (186.715,80 €).

CUARTA.- Aceptación de la valoración

La propiedad acepta expresamente y abonará el importe de CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS QUINCE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (186.715,80 €), de conformidad con la cuantía establecida en el informe de la Subdirección General de Patrimonio del Suelo de fecha 14 de mayo de 2019 (número de expediente 7111/2017/29303).

Se incorpora la valoración emitida por la Subdirección General de Patrimonio del Suelo como *Anexo nº 4.*

QUINTA.- Ingreso del importe de la monetización del 10% del aprovechamiento urbanístico

La mercantil promociones Nimer, SL se compromete a efectuar el pago al Ayuntamiento de Madrid del importe de la monetización, referida en la precedente cláusula Cuarta, en el plazo de un mes siguiente a la notificación del acuerdo del Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid por el que se ratifique el presente convenio, y siempre con carácter previo a la expedición de la certificación administrativa, título hábil para la inscripción de estas actuaciones en el Registro de la Propiedad.

A estos efectos el Ayuntamiento emitirá el oportuno requerimiento. El impago de dicha cantidad en el plazo señalado facultará a la Administración para iniciar el procedimiento de recaudación por vía de apremio.

SEXTA.- Compromisos respecto a la ejecución de las obras de urbanización

La mercantil Promociones Nimer SL, en su condición de promotora de las actuaciones y responsable de la gestión urbanística del ámbito, asume la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo señalado en la cláusula tercera del presente Convenio y en los términos del proyecto de urbanización aportado en la tramitación de la formalización de la iniciativa para la gestión del ámbito por el sistema de compensación, que fue remitido a la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras, que ha sido aprobado definitivamente por Acuerdo de la Junta de Gobierno adoptado con fecha 4 de octubre de 2018.

El plazo de inicio de las obras de urbanización no será superior a cuatro meses desde la notificación de la ratificación del presente Convenio, materializándose la fecha de inicio mediante la suscripción del correspondiente Acta de Comprobación de Replanteo.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de tres meses desde la fecha en la que se suscriba el acta de replanteo excepto en el caso en el que el Ayuntamiento de Madrid haya concedido autorización para la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación. En este supuesto la finalización de las obras de urbanización podrá coincidir con la finalización de la edificación.

A efectos de asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización, la propiedad se compromete a la constitución de garantía a favor del municipio por importe mínimo del 10 por ciento del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas, en conformidad con el artículo 108.1.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El plazo de garantía de las obras de urbanización será de dos años desde su finalización.

La propiedad será responsable de la conservación de la urbanización hasta su recepción expresa o tácita.

SÉPTIMA.- Compromisos respecto a la edificación

El plazo para el inicio de las obras de edificación así como para su finalización será el que se fije en la correspondiente licencia de obras. En caso de que dicha licencia no

tuviera indicación expresa sobre dichos plazos, se entenderá otorgada por plazo de un año para iniciar la obra y tres años para concluirla, de conformidad con lo previsto en el artículo 158 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las partes intervinientes en este Convenio acuerdan que, de conformidad con lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se podrá permitir la ejecución simultánea de las obras de edificación, siempre y cuando se cumplan con los requisitos recogidos en dicha norma, en el RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

En este sentido, con carácter previo a la solicitud de licencia de edificación, y desde el mismo momento en que se haya aprobado el Proyecto de Urbanización, se podrá solicitar ante el departamento municipal competente autorización de urbanización simultánea. A los efectos de garantizar la total terminación de estas últimas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, en su caso la PROPIEDAD acreditará debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas pero no ejecutadas y aportará las garantías suficientes para cubrir dicho coste en los términos y modos previstos en la legislación vigente. Estas garantías serán independientes de las determinadas en el artículo 246.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el caso en el que la edificación se ejecute de forma simultánea a las obras de urbanización, la PROPIEDAD se compromete formalmente a la no ocupación por terceros ni utilización de la edificación hasta la total finalización de las obras de urbanización y el efectivo cumplimiento de los servicios correspondientes, así como la concesión de la preceptiva Licencia de primera ocupación. La PROPIEDAD se compromete a consignar esta condición en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros que impliquen la cesión y/o transmisión de derechos de uso, disfrute o disposición de la propiedad en todo o en parte.

OCTAVA.- Concreción de derechos urbanísticos e inscripción.

De conformidad con lo previsto en el artículo 86.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución y localizar la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento, las partes intervinientes proceden a describir las parcelas resultantes de la gestión de ámbito, con la superficie y linderos que figuran en la documentación técnica y jurídica recogida en el *Anexo 5.*

La aprobación definitiva del presente convenio de gestión supone la aprobación de la configuración de las nuevas parcelas resultantes, su adjudicación a la entidad mercantil actuante y la transmisión al Ayuntamiento de Madrid de los terrenos de cesión obligatoria, libres de cargas, gravámenes y ocupantes conforme al contenido del referido Anexo 5.

En consecuencia, una vez ratificado y en su caso firmado el texto definitivo del presente Convenio urbanístico y abonadas por la mercantil Promociones Nimer, SL la cantidad establecida en las cláusulas TERCERA Y CUARTA, la PROPIEDAD deberá proceder a la presentación en el Registro de la Propiedad y a la realización de cuantas gestiones sean necesarias hasta la inscripción registral de las presentes actuaciones. Para ello, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el Ayuntamiento procederá a emitir la correspondiente certificación administrativa del Acuerdo de aprobación del Convenio para su inscripción registral, siendo por cuenta de la mercantil todos los gastos que pueda generar dicha inscripción.

NOVENA.- Perfección del Convenio

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando perfeccionado en ese momento y obligando a las partes en los términos pactados.

DÉCIMA.- Liquidación de la actuación

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez estén totalmente terminadas y recibidas por los servicios técnicos municipales, expresa o tácitamente, las obras de urbanización, y concluya el periodo de garantía que será de dos años desde la recepción.

En este sentido, una vez concluida la obra se presentará ante los servicios técnicos municipales los certificados finales de obra suscritos por técnico competente, así como los boletines y/o certificados que sean precisos según la legislación sectorial de los servicios e instalaciones que se hayan ejecutado.

Los Técnicos municipales podrán citar a los técnicos y la propiedad para la firma del acta de recepción o, si transcurrido el plazo legalmente establecido, no se hubiera citado se entenderán las obras tácitamente recibidas.

572

Transcurrido el periodo de garantía de 2 años, se solicitará formalmente la devolución del aval presentado.

UNDÉCIMA.- Transmisión de la propiedad

La enajenación total o parcial de los terrenos no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacerse constar en la escritura notarial la expresa subrogación por parte de los adquirentes en los derechos y obligaciones resultantes del convenio.

A tales efectos deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento de Madrid tanto el hecho de la transmisión como los datos del nuevo titular dominical presentando en el registro municipal copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio.

DUODÉCIMA.- Duración y extinción del Convenio

El presente Convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo en tal caso la otra optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

El Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Son causas de resolución:

a) Mutuo acuerdo de las partes.

b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del Convenio, sin perjuicio del resarcimiento de los daños que en su caso proceda.

DECIMOTERCERA.- Carácter del Convenio

La normativa aplicable a los acuerdos y estipulaciones de este Convenio urbanístico de gestión será la prevista en los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 243.4 de la Ley del Suelo y en el artículo 61 del RDL 7/2015, texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente Convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la jurisdicción contencioso-administrativa, conforme con las previsiones del artículo 243.4 de la citada Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 248 de la Ley 9/2001 y a los correspondientes fines de publicidad, el Convenio urbanístico, una vez ratificado, se anotará en el Registro de Convenios Urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid.

Y, en prueba de conformidad y para que así conste y surta los efectos legalmente oportunos, una vez leído, firman las partes intervinientes el presente Convenio por triplicado ejemplar en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento de Madrid

Por Promociones Nimer SL

Mariano Fuentes Sedano

574