

Según consta en la certificación registral que se recoge como **ANEXO 3** de este convenio, el edificio tiene la siguiente descripción:

“URBANA: EDIFICIO INDUSTRIAL, situado en Madrid, con una entrada por la RONDA DE VALENCIA, por donde le corresponde el número UNO, y dos entradas más por la calle de SEBASTIÁN ELCANO, y la que hace fachada, señaladas actualmente con los números TRECE Y QUINCE, comunicándose directamente la entrada por la Ronda de Valencia con la primera de Sebastián Elcano, por medio de una rampa descendente. Consta de planta baja, primera y segunda, y una entreplanta entre las dos últimas destinadas estas últimas a oficinas y las otras dos a naves garaje y servicios. Como entre las rasantes de ambas calles existe un desnivel de unos seis metros aproximadamente, resulta que entrando por la calle Sebastián Elcano, la planta baja ocupa una superficie de mil quinientos metros cuadrados, aproximadamente, incluida la parte de la rampa. La planta primera ocupa dos mil seiscientos noventa y dos metros con sesenta y dos decímetros cuadrados, y por virtud del desnivel existente hace de planta baja entrando por la Ronda de Valencia, ya que está a la rasante de esta vía pública. La entreplanta mide una superficie de trescientos metros cuadrados, ubicada sobre la parte del techo de la rampa. Y la segunda ocupa una superficie de ochocientos metros cuadrados, situada encima de la entreplanta y el resto del techo de la rampa antes citada. Las plantas baja y primera están comunicadas por dicha rampa y una escalera, y las restantes entre sí por medio de escaleras. La construcción es a base de muros de fachada y laterales de fábrica de ladrillo sentado con cemento; pilares de hormigón armado; la cubierta de planta primera es de las llamadas diente de sierra, teja plana y armadura de hierro. La cubierta de la última planta es a dos aguas, de teja plana. Contiguas a este edificio, existen dos naves para garajes de autobuses, en dos plantas: la baja, con entrada por la calle Sebastián Elcano, a la misma cota que la de la planta baja del edificio antiguo; y la primera con entrada por la Ronda de Valencia. Y un edificio de oficinas con fachadas a la Ronda de Valencia y a la calle Fray Luis de León, compuesto de un sótano para la instalación de toda la centralización de cuadros eléctricos y acometida general de todo el conjunto, así como de acometida general y contador de agua. La planta baja destinada a acceso a las naves de garaje y otra independiente para uso de las oficinas con vestíbulo, escalera y ascensor, y cuatro plantas destinadas exclusivamente a oficinas, con sus instalaciones sanitarias correspondientes. Esta edificación ocupa en planta baja una superficie de dos mil trescientos cinco metros cuadrados con noventa y seis decímetros también cuadrados. Linda toda la finca: frente, al Norte, entrada principal, con La Ronda de Valencia, por donde está señalada con el número uno, y con finca número tres de dicha Ronda de Valencia; al Sur, con la calle Sebastián Elcano, por donde le corresponden los números trece y quince; al Este, con calle Fray Luis de León; y al Oeste, con terrenos del Ministerio de Educación y Ciencia, edificio de la Escuela de Peritos Industriales. El solar mide una superficie de cuatro mil novecientos noventa y ocho metros cuadrados con cincuenta y ocho decímetros también cuadrados, y está ocupado por completo por las edificaciones existentes”.

Su referencia catastral es: 0731902VK4703B0001JL.

En adelante, “**el Inmueble**”.

II.- Que el Inmueble está arrendado a la sociedad Deprac Investments 2006, S.L., hasta el 16 de diciembre de 2044, según consta en contrato suscrito con fecha 16 de diciembre de 2014 y adenda de 2 de agosto de 2017 y que se incorpora como **ANEXO 4** a este convenio. Estando el volumen del edificio subarrendado a terceros.

Que Deprac Investments 2006, S.L. ha promovido el Plan Especial Ronda de Valencia nº 1, teniendo legitimación para suscribir el presente convenio, en virtud de poder otorgado por la Propiedad. Detallado en la intervención de este convenio, se incorpora como **ANEXO 1**. Propiedad en cuyo nombre y representación, que es parte de este convenio, se suscribe este Convenio, sin perjuicio que el pago de las obligaciones se pueda realizar por un tercero, conforme indica el artículo 1.158 del Código Civil según el informe de Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Madrid de 6 de julio de 2020.

III.- Que en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 fue presentado a tramitación por el Promotor de la actuación el Plan Especial del edificio situado en la calle Ronda de Valencia nº 1, distrito de Arganzuela, el cual fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 24 de julio de 2018, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 216 de fecha 10 de septiembre de 2018.

El objeto del Plan Especial es autorizar obras en el edificio industrial para la implantación de los usos alternativos Terciario Comercial en categoría de mediana superficie y Terciario hospedaje, con mantenimiento de la edificación existente, detallando y cuantificando los deberes legalmente exigibles correspondientes al exceso de edificabilidad, en aplicación de las determinaciones del art. 8.9.17, apartado c) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (NN.UU.).

El ámbito del Plan Especial está integrado por tres parcelas urbanísticas que constituyen una única finca registral (F.R. 7.215), siendo la Norma Zonal de aplicación la 9 grado 1.

IV.- De acuerdo con el Plan Especial aprobado, las cesiones a realizar en esta actuación correspondientes al exceso de edificabilidad de 1.885,69 m², según lo dispuesto en el art. 8.9.17 de las NN.UU. del Plan General que remite a los artículos 7 y 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante “**TRLSRU**”), son las que a continuación se detallan:

- 188,56 m² edificables, correspondientes al 10% del exceso de edificabilidad.
- 872,19 m² de nueva superficie de redes locales, para mantener el estándar dotacional en el ámbito.

De conformidad con lo señalado en el artículo 5 de la Normativa del Plan Especial, dada la imposibilidad de localizar las parcelas necesarias para su materialización física en el ámbito del Plan Especial, el cumplimiento de las obligaciones, puesto que el ámbito se ajusta a un único edificio y que la legislación urbanística permite la monetización de dichas cesiones (art. 18.2 TRLSRU, en relación con el art. 36.6.f) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“LSM”), no se realiza mediante reserva de suelo, permitiéndose su monetización, incorporándose este importe al patrimonio municipal del suelo.

Dadas las dificultades físicas y jurídicas puestas de manifiesto por el promotor de la actuación, las características del ámbito espacial homogéneo AUC 02.02 en el que se realiza la actuación de dotación autorizada por el Plan Especial y de conformidad con la legislación urbanística y la normativa del Plan Especial, el Concejal Delegado del Área de Desarrollo Urbano ha adoptado con fecha 13 de febrero de 2020 disponiendo que el cumplimiento de la obligación de efectuar las cesiones cuantificadas en el Plan Especial aprobado, correspondientes al 10% del aprovechamiento y al suelo destinado a redes públicas locales, se realice mediante la entrega por el promotor a la Administración municipal del importe correspondiente a su valoración económica.

V.- Que el artículo 6 de la Normativa del Plan Especial dispone que *“previamente a la concesión de la licencia, se suscribirá un convenio que tendrá por objeto concretar la forma de monetización prevista en este Plan Especial”*.

A los efectos de lo dispuesto en la Normativa contenida en el Plan Especial y según lo señalado en la parte expositiva de este convenio, ambas partes acuerdan las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. – OBJETO.

El objeto de este convenio es concretar de conformidad con el Plan Especial aprobado por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión de 24 de julio de 2018, la forma de la monetización de los deberes legales de cesión, previamente cuantificados en el mismo y referidos al 10% del exceso de edificabilidad y a la cesión de suelo destinado a redes públicas locales en la cuantía correspondiente a ese exceso.

SEGUNDA.- CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES.

De acuerdo con el Plan Especial aprobado, las cesiones quedan cuantificadas en función del exceso de edificabilidad lucrativa, concretada en 1.885,69 m² de uso terciario comercial en categoría de mediano comercio y terciario hotelero, en la forma que a continuación se detalla:

- Cesión del 10% del exceso de edificabilidad: 188,56 m² de edificabilidad.
- Cesión de redes locales: 872,19 m² suelo.

El Plan Especial detalla y cuantifica en la forma arriba señalada los deberes legalmente exigibles correspondientes al exceso de edificabilidad para su correspondiente monetización, según lo dispuesto en el art. 8.9.17 de las NN.UU. que remite a los artículos 7 y 18 TRLSRU, dada la imposibilidad de localizar las parcelas necesarias para su materialización física en el ámbito del Plan Especial.

TERCERA.- DETERMINACIÓN DE LA FORMA DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES LEGALES DE CESIÓN.

Dada la imposibilidad de localizar las parcelas necesarias para la materialización física de los deberes de cesión en el ámbito del Plan Especial, el artículo 5 de su normativa permite la monetización de estas cesiones cuantificadas en el Plan.

De acuerdo con el Decreto adoptado con fecha de 13 de febrero de 2020 por el Concejal Delegado del Área de Desarrollo Urbano por el que se dispone que el cumplimiento de la obligación de efectuar las cesiones cuantificadas en el Plan Especial aprobado, correspondientes al 10% del aprovechamiento y al suelo destinado a redes públicas locales, se realice mediante la entrega por el promotor a la Administración municipal del importe correspondiente a su valoración económica y, a los efectos previstos en el artículo 6 de la Normativa del Plan con el fin de concretar la forma de monetización prevista en el mismo, ambas partes acuerdan:

- En cuanto a la cesión correspondiente del 10% del aprovechamiento, concretada en 188,56 m2 de edificabilidad de uso terciario, que ésta sea satisfecha con la entrega por el Promotor del importe equivalente a su valor económico, según la valoración recogida en el informe realizado con fecha 13 de agosto de 2020 la Subdirección General de Patrimonio del Suelo, debidamente conformado por el Director General de Gestión Urbanística, incorporado como **ANEXO 5** a este convenio, y cuya cuantía asciende a 192.708,32 euros, al que el Promotor presta su conformidad aceptando en este acto la valoración.
- En cuanto a la cesión destinada a redes públicas, concretada en 872,19 m2 de suelo, que ésta sea satisfecha con la entrega por el Promotor del importe equivalente a su valor económico, según la valoración recogida en el informe realizado con fecha 13 de agosto de 2020 la Subdirección General de Patrimonio del Suelo, debidamente conformado por el Director General de Gestión Urbanística, incorporado como **ANEXO 5** a este convenio, y cuya cuantía asciende a la cantidad de 1.267.396,73 euros al que el Promotor presta su conformidad aceptando en este acto la valoración.

En cuanto a la forma de cumplimiento de esta obligación, el Ayuntamiento emitirá, en el plazo máximo de UN MES desde que sea firme en vía administrativa el acuerdo plenario de ratificación del Convenio, requerimiento a la Propiedad, o Deprac Investments 2006, S.L. como representante, a fin de que proceda al pago de la cuantía a que asciende la

monetización de los deberes de cesión, por si misma o por medio de tercero, conforme al artículo 1.158 del Código Civil. Esta obligación se efectuará, en el plazo máximo de UN MES desde la recepción del requerimiento, el pago de dichas cuantías a la Tesorería Municipal mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente del Ayuntamiento o cheque nominativo a favor del Ayuntamiento de Madrid, ya sea bancario o de cuenta corriente debidamente conformado por la entidad de crédito. Todo ello en los términos y con las condiciones establecidas en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

En todo caso, el pago del importe total de la monetización de las cesiones será requisito necesario para el otorgamiento o presentación, de conformidad con el régimen de licencia o declaración responsable que se establece en la Ordenanza para la apertura de actividades económicas en la Ciudad de Madrid de 28 de febrero de 2014 o la que le sustituya, del primero de cualquiera de los títulos habilitantes que pueden presentarse o solicitarse de la Administración municipal y que permiten, en sus respectivos casos, la realización de obras y/o el inicio de la actividad, debiendo justificar mediante la presentación de la carta de pago el cumplimiento de esta obligación en la tramitación de estos procedimientos.

El impago de los importes en la forma y plazo previamente indicados facultará a la Administración para iniciar el procedimiento de recaudación por vía de apremio.

El importe de la monetización quedará incorporado al Patrimonio Municipal del Suelo.

CUARTA.- COMPROMISOS CON RESPECTO A LAS OBRAS Y ACTIVIDADES AUTORIZADAS POR EL PLAN ESPECIAL

La Propiedad se obliga a que se solicite licencia urbanística de obras y/o actividad o presentar declaración responsable en el edificio ordenado por el Plan Especial en un plazo que no podrá ser superior a dos meses desde la perfección del Convenio.

Asimismo, y en los términos del Plan Especial aprobado, la/s licencia/s urbanística/s podrán solicitarse y tramitarse simultáneamente a la tramitación del convenio sin que puedan concederse hasta que se haya cumplido con el deber de pago de la cantidad en la que ha sido cuantificada la monetización de los deberes legales de cesión.

QUINTA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO.

El convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplidos los trámites establecidos en el artículo 247 de la Ley de Suelo, y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

SEXTA.- TRANSMISIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES.

Las obligaciones de este convenio se transmitirán junto con la propiedad del Inmueble, en la cuota de participación que se transmita, al tener dichos deberes el carácter de obligación real.

En su caso, y en plazo máximo de quince días a contar desde la firma del correspondiente negocio jurídico de transmisión de la propiedad del Inmueble, en su totalidad o una cuota indivisa, deberá comunicarse al Ayuntamiento de Madrid el hecho de la transmisión, con el nombre y domicilio del nuevo titular, junto con una copia de la escritura de aceptación y subrogación en las obligaciones de este convenio.

SÉPTIMA.- NATURALEZA DEL CONVENIO.

De conformidad con los arts. 243.4 LSM y 61 TRLSRU, tendrán el carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se soliciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico.

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 art. 243.4 LSM.

OCTAVA.- DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONVENIO

La duración del convenio será la que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones pactadas asumidas en los términos fijados en el mismo.

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Son causas de resolución:

- a) Mutuo acuerdo entre las partes.
- b) El incumplimiento de las obligaciones dimanantes del convenio, en cuyo caso se podrá optar por su resolución previo requerimiento expreso a la parte que se considere incumplidora en tal sentido exigiendo su cumplimiento.

NOVENA.- LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente convenio se entenderá liquidado con el cumplimiento de los deberes de cesión recogidos en la Estipulación Segunda en la forma y tiempo que se establece en la Estipulación Tercera, una vez que se acredite por el promotor de la actuación ante la Administración municipal el pago completo de las cantidades acordadas.

DÉCIMA.- ANOTACIÓN DEL CONVENIO

En cumplimiento del artículo 248 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y a fin de su publicidad, el presente convenio urbanístico, una vez ratificado y firmado, se anotará en el correspondiente registro y archivo de convenios urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid.

Y para que así conste y surta efectos, se firma el presente convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha que consta en el encabezamiento.

AYUNTAMIENTO DE MADRID

LA PROPIEDAD
P.p.

Mariano Fuentes Sedano

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LAS CESIONES PREVISTAS EN EL
PLAN ESPECIAL PARA EL EDIFICIO SITUADO EN RONDA DE VALENCIA, Nº 1**

ANEXOS

ANEXO Nº 1

- Escritura de constitución y nombramiento como administrador único de Deprac Investments 2006 S.L.

ANEXO Nº 2

- Poder especial otorgado por la propiedad a favor de Deprac Investments 2006 S.L.

ANEXO Nº 3

- Certificación registral finca nº 7.215 del Registro Propiedad nº 43

ANEXO Nº 4

- Contrato de arrendamiento suscrito 16 diciembre de 2014 y adenda de 2 de agosto de 2017

ANEXO Nº 5

- Informe de valoración