

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) 09.11.01 "CASCO HISTORICO ARAVACA – CAMINO DE LA CRUZ", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID.**

En Madrid, en el momento de firma que se indica en la firma electrónica.

REUNIDOS:

A) De una parte:

El Ilmo. Sr. D. MARIANO FUENTES SEDANO, Delegado del área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

B) De otra parte: Don XXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, con DNI número XXXXXXXXXXXX y domicilio en calle XXXXXXXXXXXXXXXXX - local de 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 de 15 de Junio de 2019 del Alcalde 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, y asimismo por decreto de 20 de junio de 2019 del Alcalde de delegación y desconcentración de competencias, y en uso de las facultades atribuidas por el Acuerdo de 11 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, por el que se delega en el titular del Área la competencia para la celebración de convenios con entidades privadas para el desarrollo y ejecución de las competencias de esta Área .

El citado en segundo lugar actúa en nombre y representación de la mercantil "**GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L.**" con NIF B-87185658 y domicilio social en Madrid, calle Paseo de la Habana, 169 – local, como Administrador único de dicha sociedad. Ostenta dicho cargo en virtud de Escritura Pública de constitución de la referida sociedad limitada por escisión de ENTRERIVER S.A., otorgada ante Notario de Madrid D. Rafael Bonardell Lenzano el 16 de Diciembre de 2.014, con nº de protocolo 1.626, (BORME nº 25, de 6-2-2015, pág. 5675, datos registrales T 32850, F 49, S 8, H M 591372, I/A 1ª -29.01.15-) que se adjunta como **Anexo I.**

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:**

**I.-** Que el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de abril de 1997 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 19 de abril de 1997), tiene definida dentro de su suelo urbano el Área de Planeamiento Específico (APE) 09.11.01 "CASCO HISTORICO DE ARAVACA – CAMINO DE LA CRUZ", con las condiciones de ordenación y desarrollo que se deducen de su ficha urbanística.

La Unidad de Actuación APE 09.11.01 se encuentra situada en la Plaza del Rollo 2 del Distrito de Aravaca. El ámbito APE 09.11.01 linda al este en línea aproximada de 2.48m con la parcela residencial situada en calle Pléyades nº5, en línea aproximada de 9.71 m con el viario de calle Travesía de Pléyades, en línea aproximada de 16.66 m con parcela residencial situada en

calle Travesía de Pléyades nº3 y en línea aproximada de 6.97 m con parcela residencial situada en calle Osa Mayor nº90.

Al sur con en línea aproximada de 15.21 m con parcela residencial situada en calle Osa Mayor nº90, en línea aproximada de 8.50 m con parcela residencial situada en plaza del Rollo nº3 y en línea quebrada de tres tramos de 2,53 m, 3,56 m y 11,94 m con espacio público de plaza del Rollo.

Al oeste con línea aproximada de 4.30 m con espacio público de plaza del Rollo, en línea quebrada de dos tramos de 4.14 y 7.64 m con parcela residencial situada en camino de la Cruz nº2 y en línea aproximada de 23.98 m con parcela residencial situada en calle camino de Cruz nº4.

Al norte en línea quebrada de dos tramos de 10.11 m y 16.50 m con el viario de la calle Camino de la Cruz y en línea aproximada de 13.77 m con patio de manzana de edificaciones sitas en Camino de la Cruz nº2 y nº4.

Según la ficha urbanística que se adjunta como **ANEXO II** ocuparía una superficie de suelo de mil siete metros cuadrados (1.007m<sup>2</sup>), de los que ochocientos diecisiete metros cuadrados (817m<sup>2</sup>) se prevé que vayan destinados a suelos de titularidad privada – GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRE RIVER SL- y el resto, es decir, ciento noventa metros cuadrados (190m<sup>2</sup>) se destinarán a suelos de propiedad pública destinados a uso viario y acera. La superficie real del APE 09.11.01 es de mil ochenta y un metros cuadrados con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (1.081,44m<sup>2</sup>), según medición topográfica, de acuerdo con el art.3.2.10 de las NNUU del PGOUM97, apartado 3,b): "Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se remita a la aplicación de un determinado Aprovechamiento Tipo, éste tendrá carácter vinculante, y su aplicación sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas ya existentes, será la que determine la edificabilidad máxima a realizar en el área de planeamiento específico correspondiente. En consecuencia, las cifras que aparecen referidas a edificabilidades no dotacionales o dotacionales privados tienen el carácter de meras referencias".

En este caso la ficha del APE 09.11.01 establece un aprovechamiento tipo de 1,8858m<sup>2</sup> utc/m<sup>2</sup>, por lo tanto la edificabilidad máxima a materializar en el APE 09.11.01 será el resultado de multiplicar la superficie real (según levantamiento topográfico) del ámbito, por el aprovechamiento tipo, es decir, 1081,44m<sup>2</sup> x 1,8858 = 2.039,38m<sup>2</sup>.

Sin embargo, de acuerdo al mismo art.3.2.10 de las NNUU del PGOUM 97 "Régimen urbanístico de las APE" apartados 4 y 5:

"4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica (Plano de Ordenación y Ficha de Ordenación Propuesta) sobre las indicaciones numéricas de la Ficha de Condiciones Particulares salvo indicación expresa.

5. Cuando la Ficha de Ordenación remite a una carpeta independiente, las determinaciones de la documentación contenida en dicha carpeta prevalecen sobre las del Plano Ordenación y las fichas.

En este sentido el apartado V "Gestión" de la ordenación pormenorizada del citado APE se establece que en suelo pendiente de equidistribución, el aprovechamiento tipo será de 1,89 m<sup>2</sup>.c.u/m<sup>2</sup>s.

Por lo tanto, el aprovechamiento a considerar en el ámbito del APE 09.11 "Casco de Aravaca" será de 1.89 uas/m<sup>2</sup> x 1081,44m<sup>2</sup> = 2043,92 uas.

Los objetivos del ámbito, según se recogen en su ficha urbanística, son los siguientes:

- Obtener la conexión de las calles Camino de la Cruz con la Travesía de Pléyades, y rectificar las alineaciones de la Plaza del Rollo.

- Se actúa sobre dos parcelas con diversas edificaciones obsoletas y se define una única parcela con dos bloques entre medianerías, continuando las alineaciones y las tres alturas de los edificios colindantes existentes, con el fin de que el espacio libre interior sea común a ambos bloques.

- Se definen las cesiones para la apertura del viario y para la reordenación de la Plaza del Rollo.

Que el sistema de actuación para el desarrollo del citado ámbito es el de COMPENSACIÓN. La urbanización se ejecutará conforme al proyecto de urbanización que sea aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Madrid, actualmente en tramitación en la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras, Subdirección General de Control de la Urbanización, del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos

**II.-** Que la sociedad mercantil **GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRE RIVER, S.L.** es la propietaria única del terreno comprendido en el APE 09.11.01 "CASCO HISTORICO DE ARAVACA – CAMINO DE LA CRUZ", que se encuentra actualmente compuesto por dos parcelas catastrales y fincas registrales, con los siguientes datos identificativos:

1.- Catastrales: A) parcela de referencia catastral **3593725VK3739D0001MQ**, con una superficie de 502.37 m, sobre los que hay construido un inmueble sin división horizontal con una superficie total edificada de 502m2, y B) Parcela de referencia catastral **3593724VK3739D0001FQ**, con una superficie de 579.09 m, sobre los que hay construido un inmueble sin división horizontal con una superficie total edificada de 341m2

#### 2.- Registrales:

A) Finca urbana en Madrid comprendida en sus calles de Plaza del Rollo nº 2 y la calle nueva denominada Camino de la Cruz nº 8. Queda constituida por una extensión superficial de seiscientos veinte metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados , 620,42m2, cuyos linderos son los siguientes: al sur en línea recta de 15,16 metros , con la Plaza del Rollo nº 2; al Norte, en línea recta de 11,20 metros , con la calle nueva denominada Camino de la Cruz nº8; al Este, con la finca de la misma procedencia y propiedad de Don Germán Colomo González, sita en la Plaza del Rollo nº2 duplicado y calle nueva denominada Camino de la Cruz nº10 y calle particular denominada Travesía de Pléyades nº5, en una línea quebrada compuesta de tres rectas de 13,40 , 6,80 y 22,0 metros; y al Oeste , en línea quebrada compuesta de tres rectas , la primera de 23,65 metros, la segunda de 14,15 metros con finca número 4 y 6 de la calle nueva, denominada Camino de la Cruz y la otra recta , en su primer tramo de 16,50 metros, con la finca número 12 de citado Camino de la Cruz y el tramo de 4,30 metros con la antes citada Plaza del Rollo.

Finca **7459**, registro número 40 de Madrid, libro 708, folio 30, inscripción 4º. Número de Código Registral Único o CRU 28146000170957.

Fue adquirida en la Escritura de compraventa de inmuebles, otorgada por Don XXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y Doña XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favor de la sociedad "Gestión de Activos Entre river S.L." con número de protocolo tres mil ciento treinta y ocho. En la villa de Madrid, a veintinueve de junio de dos mil dieciocho. Ante el notario, Don Pedro Antonio Mateos Salgado.

Dicha descripción consta en la certificación registral de la Finca que se adjunta en el **Anexo III** del Convenio.

B) Finca urbana en Madrid comprendida es sus calles de Plaza del Rollo, número 2 duplicado y calle nueva denominada Camino de la Cruz, número 10 y calle particular denominada Travesía de Pléyades número 5. Queda constituida por una extensión superficial de seiscientos setenta y nueve metros y once decímetros cuadrados, 679,11m<sup>2</sup>, cuyos linderos son los siguientes: al sur en línea quebrada compuesta de varias rectas, la primera de 11,35 metros, en un primer tramo 2,92 metros puerta de entrada y muros, con la Plaza del Rollo número 2 duplicado y en un segundo tramo de 8,43 metros con la finca número 3 de la mencionada Plaza del Rollo y en otras dos líneas rectas de 7,15 metros y 15,50 metros con el hotel número 92 de la avenida de la Osa Mayor; al Norte en línea recta de 15,80 metros con la calle nueva denominada Camino de la Cruz número 10; al Este en línea recta compuesta de varios tramos, el primero de 16,45 metros con la finca número 3 y 4 de la calle particular denominada Travesía de Pléyades , en otro tramo de 7,00 metros con la indicada calle particular Travesía de Pléyades , en fondo de saco de dicha calle y en otro tramo de 5,00 metros con el hotel propiedad de Don Antonio Cristóbal; al Oeste con la finca de la misma procedencia y propiedad de Don German Colomo González, sita en la Plaza del Rollo número 2 y calle nueva denominada Camino de la Cruz número 8, en línea quebrada compuesta de tres rectas de 13,40 , 6,80 y 22,00 metros.

Finca **7461**, registro número 40 de Madrid, libro 708, folio 38, inscripción 3º. Número de Código Registral Único o CRU 28146000170964.

Fue adquirida en la Escritura de compraventa de inmuebles, otorgada por XXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y Doña XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favor de la sociedad "Gestión de Activos Entreriver S.L." con número de protocolo tres mil ciento treinta y ocho. En la villa de Madrid, a veintinueve de Junio de dos mil dieciocho. Ante el notario, Don Pedro Antonio Mateos Salgado.

Dicha descripción consta en la certificación registral de la Finca que se adjunta en el **Anexo III** del Convenio.

La sociedad GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER SL manifiesta que dichas fincas se encuentran desocupadas, conociendo las obligaciones de realojo de los ocupantes legales que en otro caso le corresponden, de conformidad con lo establecido en los artículos 19.1-b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 18.2-e) Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y demás normativa aplicable

**III.-** Que en su condición de actual propietaria única del suelo comprendido en el ámbito de ordenación urbanística APE 09.11.01 "CASCO HISTORICO DE ARAVACA – CAMINO DE LA CRUZ" la mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. está interesada en promover la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al referido ámbito al amparo del apartado 2 del artículo 106 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, mediante iniciativa privada y sistema de compensación y sin necesidad, por tanto, de constituirse en Junta de Compensación y en sustitución de las bases y estatutos, mediante convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la citada ley, todo ello de conformidad con lo previsto en el nº 4 del artículo 86 y artículos, 107.3,c) y 108.2,c) del mismo texto legal.

En este sentido y con fecha 19 de marzo de 2019 se presentó la Iniciativa de Ejecución Directa para su desarrollo urbanístico y con fecha de 25 de septiembre de 2019, el Ayuntamiento en Pleno adoptó el acuerdo de "Estimar la iniciativa normalizada por la mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L.", en su condición de propietaria única de los terrenos, para la ejecución urbanística del APE 09.11.01 "CASCO HISTORICO DE ARAVACA – CAMINO DE LA CRUZ" de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107. 1.b) en relación al artículo 106 apartado 1º de la Ley 9/2.001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid".

**IV.-** Que, dada la escasa dimensión superficial del ámbito, la materialización de la cesión gratuita al Ayuntamiento en parcela independiente donde pudiera albergarse el 10% de aprovechamiento lucrativo no susceptible de apropiación privada, que supone 204,39 m2 de edificabilidad residencial, resulta inviable, conforme a los parámetros urbanísticos y edificatorios a aplicar. Por ello, para el cumplimiento del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo, GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. abonará el equivalente económico del mismo, calculado por los servicios técnicos municipales en la cantidad de 432.489,24 euros, según el informe emitido por la Subdirección General de Patrimonio del Suelo, conformado por el Director General de Gestión Urbanística con fecha de 09 de junio de 2022, que se incorpora como **Anexo VI** en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 96.3 y 246.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**V.-** Que, a tenor de lo acordado y conforme se dispone en el citado artículo 246 de la Ley, en relación de 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 09.11.01 "CASCO HISTORICO DE ARAVACA – CAMINIO DE LA CRUZ" mediante CONVENIO URBANÍSTICO conforme a las siguientes

### **ESTIPULACIONES.**

#### **PRIMERA.- Objeto del Convenio.**

Es objeto del presente convenio de ejecución definir la totalidad de las condiciones y términos de la gestión de la Unidad de Ejecución del APE 09.11.01 "CASCO HISTORICO DE ARAVACA – CAMINO DE LA CRUZ", conforme se establece en su ordenación pormenorizada descrita en el expositivo primero, asumiendo GESTION DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. la total iniciativa y responsabilidad en la gestión urbanística de la ejecución del planeamiento.

De conformidad con el apartado 3 del artículo 246 de la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, son bases de actuación urbanísticas a desarrollar, las previstas en el presente convenio de gestión y documentos adjuntos que adaptan las fincas afectadas por la actuación urbanística y los derechos sobre ellas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, completando así la trama urbana del área en condiciones similares a las de su entorno próximo.

#### **SEGUNDA.- Cesión de suelo destinado a viario público y plaza.**

GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L., como propietaria única los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución y conforme se establece en las determinaciones del APE 09.11.01 "Casco Histórico de Aravaca – Camino de la Cruz" cede al Ayuntamiento de Madrid de forma gratuita y libre de cargas y gravámenes una superficie 192.77 m2 mayor que la marcada por el APE, para dar validez a la geometría requerida, que se destinará: 154.03 m2 a viario público y aceras que conectaran las calles Camino de la Cruz y Travesía de Pléyades, pasando todo a llamarse Travesía de Pléyades. Los 38.74 m2 restantes de cesión se destinarán a cerrar la plaza del Rollo según su nueva alineación. Todo ello de acuerdo con la descripción contenida en el **Anexo VII** de este Convenio y el Ayuntamiento de Madrid acepta dicha cesión para su incorporación al dominio público viario.

### **TERCERA. - Monetización de la participación del Ayuntamiento en las plusvalías.**

De acuerdo con las determinaciones del APE 09.11.01 "Casco Histórico de Aravaca – Camino de la Cruz" y tal y como se recoge en el expositivo cuarto de este convenio, al no ser posible la materialización de la edificabilidad correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico municipal en parcela independiente, las partes acuerdan, de conformidad con el artículo 96.3 y 246.4 de la vigente Ley 9/2.001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que dicha cesión sea sustituida por el pago en metálico de su equivalente económico.

GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L., en su condición de propietaria única de los terrenos, acepta la valoración realizada por el Servicio de Inventario y Valoraciones de la Subdirección General de Patrimonio de Suelo en el informe emitido por la Subdirección General de Patrimonio del Suelo, conformado por el Director General de Gestión Urbanística con fecha de 9 de junio de 2022, mediante el que se concretó la valoración de los 204,39 m<sup>2</sup> edificables correspondientes al 10% del aprovechamiento municipal en el importe de 432.489,24 euros.

Se incorpora dicho informe como **Anexo VI** del presente convenio.

### **CUARTA.- Forma de pago de la monetización de aprovechamiento.**

El Promotor se compromete a efectuar el pago del importe de esta monetización en el plazo de UN (1) MES desde el requerimiento municipal de pago, que a tal efecto se realice una vez ratificado el texto definitivo del Convenio urbanístico y, en su caso, firmado el indicado texto definitivo por las partes intervinientes en los términos del artículo 247 de la LSCM. El ingreso de la cuantía a la Tesorería Municipal se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente del Ayuntamiento o cheque nominativo a favor del Ayuntamiento, ya sea bancario o de cuenta corriente debidamente conformado por la entidad de crédito, en la partida municipal que le sea expresamente señalada en el requerimiento cursado al efecto. Todo ello en los términos y con las condiciones establecidas en la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección.

El impago de dicha cantidad en el plazo señalado facultará a la Administración para iniciar el procedimiento de recaudación por vía de apremio.

### **QUINTA.- Distribución de fincas.**

Con la finalidad de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución, localizar la edificabilidad en el suelo apto para la edificación conforme al planeamiento, las partes intervinientes proceden a describir las parcelas afectadas de la gestión del ámbito, con la superficie y linderos que figuran el **Anexo V** de este Convenio.

La aprobación definitiva del presente convenio urbanístico de gestión supone la aprobación de la configuración de las nuevas parcelas afectadas, 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 **Anexo VII** que se adjunta.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.1 b) y 68 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 la inscripción registral de las parcelas resultantes.

La entidad mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. deberá proceder a la presentación de la certificación administrativa en el registro de la propiedad y a la realización de

cuantas gestiones sean necesarias hasta la inscripción del correspondiente título administrativo, que expedirá la Subdirección General de Gestión Urbanística de la Dirección General de Gestión Urbanística, del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano (Resolución de 16 de julio de 2020 de la Directora de la Oficina del Secretario de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de delegación en materia de fe pública, punto 2º.1 del Anexo – BOAM no 8688 de 21 de julio de 2020) , siendo de cuenta de la mercantil todos los gastos que se puedan originar hasta su completa inscripción.

El original de la Certificación, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, se entregará al Ayuntamiento que expedirá una copia de la misma para su entrega al interesado

#### **SEXTA.- Cumplimiento del deber de urbanización.**

La mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. en su condición de promotora de estas actuaciones y de conformidad con el sistema de compensación fijado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para el APE 09.11.01 "Casco Histórico de Aravaca – Camino de la Cruz" asume la ejecución de las obras de urbanización de dicho ámbito, cuyos costes de ejecución ascienden a un total de 130.979.53 € (CIENTO TREINTA MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS), importe expresivo tanto del coste de ejecución material del proyecto de urbanización, incluidos gastos generales y beneficio industrial, como de los gastos y honorarios de gestión de los diferentes instrumentos urbanísticos, IVA incluido.

El importe referido correspondiente al APE 09.11 "Casco Histórico de Aravaca – Camino de la Cruz" grava con carácter real únicamente las fincas adjudicadas a la mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L., la cual a efectos de la ejecución de la urbanización asume los siguientes compromisos:

- El plazo de inicio de las obras de urbanización no será superior a cuatro meses desde la recepción de la notificación de la ratificación del presente convenio, mediante la firma de la correspondiente acta de replanteo.

- El plazo de ejecución de las obras será de cuatro meses desde la firma del acta de replanteo, por lo que la finalización de las obras de urbanización tendrá un plazo máximo de ocho meses desde la recepción de la referida notificación del acuerdo de ratificación del presente convenio, con un plazo de garantía de dos años.

- A los efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, la mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. aportará ante el Ayuntamiento de Madrid, garantías por un importe del 10 por ciento del valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización, según el Proyecto aprobado. Dichas garantías se prestarán, mediante aval bancario y deberán constituirse a requerimiento de los servicios técnicos competentes del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, en los plazos que a tal efecto se señalen.

Significando que la mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. responde de la ejecución y conservación de las obras de Urbanización hasta su recepción municipal, momento en el que su conservación y mantenimiento correrán a cargo del Ayuntamiento de Madrid.

#### **SÉPTIMA.- Obras de edificación.**

La mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. se compromete a la ejecución urbanística directamente o a través de tercero de las parcelas con aprovechamiento lucrativo que se le adjudican, de conformidad con las previsiones de planeamiento urbanístico y las correspondientes licencias municipales.

La realización o ejecución de las obras de edificación de la parcela resultante con aprovechamiento lucrativo se llevará con arreglo a las pertinentes licencias estimándose un plazo no superior a tres años desde la ratificación del presente convenio.

En virtud de las previsiones del artículo 20.3 de la Ley 9/2.001, de 17 de Julio, de la Comunidad de Madrid, del artículo 41 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística, así como del art. 1.4.4. "Urbanización y edificación simultánea" de las NNUU del PGOU de Madrid de 1997, y dadas las características específicas de la actuación, será posible la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de los requisitos y garantías señaladas a tales efectos por dicho cuerpo legal.

Para poder llevar a cabo de forma simultánea las obras de edificación y urbanización, y 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 mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. acreditará debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar, y aportará las garantías en cuantía suficiente para cubrir dicho coste en los términos y modos previstos por la legislación vigente. Estas garantías serán independientes y sin perjuicio de las determinadas en el artículo 246.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se concretan en la estipulación sexta.

En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con las obras de urbanización, la mercantil GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L. se compromete formalmente a la no ocupación por terceros ni utilización de las edificaciones, hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo cumplimiento de los servicios correspondientes, así como la concesión de la Licencia de Primera Ocupación. Dicho compromiso incluirá el de consignación de la condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros que impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

#### **OCTAVA.- Liquidación de la actuación.**

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez estén totalmente terminadas y recepcionadas, por los servicios municipales competentes, las obras de urbanización, se inscriban en el Registro de la Propiedad las parcelas resultantes, se verifique la devolución de los avales correspondientes, concluido el período de garantía de las obras que será de dos años desde la recepción de las obras de urbanización, y se liquide la monetización del 10% de aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a la Administración municipal, en la forma establecida en la Estipulación Cuarta

#### **NOVENA.- Perfeccionamiento y vinculación a las partes.**

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, una vez cumplimentados los trámites previstos en el procedimiento establecido en el artículo 247 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma, una vez ratificado el texto del Convenio.

#### **DÉCIMA.- Subrogación real.**

Según lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 10.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la enajenación total o parcial

de los terrenos comprendidos en el APE, 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 del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio.

A tales efectos deberá ponerse, en su caso, en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular dominical con la presentación en el registro municipal de la copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio.

Si derivado de la transmisión de terrenos comprendidos en el APE resultase que en el ámbito existiese un titular adicional de terrenos privados, procederá que estos se constituyan en Junta de Compensación o bien en Asociación administrativa de propietarios en los términos de la legislación estatal aplicable, para ejercer la actividad de ejecución del planeamiento, así como la directa responsabilidad respecto de los deberes y obligaciones pendientes en relación con el desarrollo de este ámbito y, en concreto, respecto de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

A los anteriores efectos, en el plazo máximo de quince (15) días naturales a contar desde la formalización de la escritura pública de transmisión de la/s parcela/s, los titulares de terrenos privados deberán presentar la propuesta de Estatutos y Bases de Actuación que hayan de regir la actuación de la Junta de Compensación o Asociación Administrativa de Propietarios para su aprobación por el Ayuntamiento de Madrid.

#### **UNDÉCIMA.- Régimen jurídico del Convenio.**

De conformidad con los artículos 243.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio urbanístico.

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

Las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente convenio, quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

#### **DECIMO-SEGUNDA.- Vigencia, resolución y extinción.**

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 la otra, en ese caso, optar por su resolución o exigir su cumplimiento, por tanto, el presente Convenio se extinguirá por su total cumplimiento o resolución.

En caso de incumplimiento de lo estipulado en el presente Convenio por parte del promotor de la actuación, y si el Ayuntamiento no opta por exigir su cumplimiento, la declaración del incumplimiento se efectuará por éste previo requerimiento al promotor de la actuación, que deberá ser atendido en el plazo máximo de un mes, debiendo de exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar.

Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuera atendido, o si la respuesta dada no garantizase el cumplimiento de los compromisos derivados del presente Convenio, se procederá , previa emisión por parte de los Servicios Municipales de los informes que resultasen pertinentes, a la declaración de su incumplimiento y se propondrá la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar la correcta ejecución, así como a exigir la indemnización correspondiente al incumplidor por los daños y perjuicios causados.

Y en prueba de conformidad las partes intervinientes en sus respectivas representaciones firman y suscriben el presente convenio urbanístico.

Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Madrid

Fdo.: Ilmo. Sr. D. MARIANO FUENTES SEDANO.

Por parte de GESTIÓN DE ACTIVOS ENTRERIVER, S.L.

Fdo.: D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.