

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ÁREA
DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. 11.13 "COCHERAS BUENAVISTA"
DEL PGOU DE MADRID**

En Madrid, a **13 FEB 2020**

REUNIDOS:

De una parte:

El Ilmo. Sr. D. MARIANO FUENTES SEDANO, titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento, con domicilio en la calle Ribera del Sena nº 21 (Madrid).

De otra parte:

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Ayuntamiento, 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 de la Ciudad de Madrid, a los tenientes de alcalde, a los titulares de las Áreas de Gobierno y a los concejales presidentes de Distrito. Asimismo, por Decreto de 20 de junio de 2019 del Alcalde de Madrid, por el que se delegan y desconcentran competencias en la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, y en virtud del Acuerdo de la referida Junta de Gobierno de 11 de julio de 2019 por la que se delega en el titular del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano la competencia para la celebración de convenios con Entidades privadas para el desarrollo y ejecución de las competencias del Área de Gobierno.

Se denominará a partir de ahora en el presente documento como "Ayuntamiento".

El segundo interviene como Presidente y Consejero Delegado en nombre y representación de la Sociedad "**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC PRYCONSA, S.A.**", domiciliada en Madrid, Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7, y con C.I.F. A-28158053; constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Promociones y Construcciones, S.A.", mediante escritura otorgada el 29 de Julio de 1.965, ante el Notario que fue de Madrid, _____, como sustituto de su compañero de residencia, _____, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Provincia, al Tomo 1.989 general, 1.377 de la Sección tercera del Libro de Sociedades, Folio 28, Hoja número 10.951, Inscripción 1ª, habiendo adaptando sus Estatutos al Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y cambiada su denominación por la actual, por escrituras otorgadas ante el Notario de Madrid, _____, el 12 de Mayo de 1.992 y 8 de Abril de 1.994, con los números 1.981 y 1.549 de protocolo, respectivamente, que se inscribieron en el Registro Mercantil de esta Provincia al Tomo 4.366, Folios 47 y 58, Sección 8ª, Hoja número M-72.425, Inscripciones 114ª y 120ª, respectivamente.

Interviene en su condición de Consejero Delegado de dicha Sociedad, según acuerdos de la Junta General y del Consejo de Administración, en sus reuniones respectivas celebradas el 29 de septiembre de 2016, elevados a público, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid I, el día 24 de octubre de 2016, con el número 1727 de su protocolo, que causó la inscripción 221ª. Se acompaña como Anexo I copia de la citada escritura.

En adelante, el "promotor de la actuación"

Los reunidos, según intervienen, reconociéndose recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente Convenio Urbanístico de conformidad con lo establecido en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y, a tal efecto,

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), incorporó el ámbito de suelo urbano comprendido en el Área de Planeamiento Específico denominado APE 11.13 "Cocheras Buenavista" cuya situación en el Municipio, delimitación del ámbito de ordenación y condiciones particulares resultan de la ficha contenida en el propio PGOUM. El ámbito se debe desarrollar mediante compensación como sistema de actuación.

Sus parámetros urbanísticos conforme a la ficha del APE 11.13, que se acompaña como Anexo II, y, en particular, las cifras de superficies, tienen carácter aproximado o indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.10. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Dichos parámetros urbanísticos son los siguientes:

- Clasificación: Suelo urbano
- Uso característico: Residencial
- Superficie ámbito: 38.314m²
 - * Privada: 38.314 m²
- Aprovechamiento tipo: 0,7 m²/m²
- Sistema de actuación: Compensación
- Superficies de suelo de usos lucrativos:
 - * Residencial: 10.740 m²
- Superficies usos dotacionales públicos: 27.574 m²
 - * Zonas verdes: 11.597 m²
 - * Equipamiento público: 2.160 m²
 - * Vías públicas: 13.817 m²

- Edificabilidad usos lucrativos (total previa cesiones): 26.820 m² (residencial)
- Figura de ordenación: Norma Zonal NZ 4º y NZ 5.2º con las especificaciones contenidas en la ficha.

En la ficha del APE 11.13 "Cocheras Buenavista" con el sello correspondiente a la aprobación definitiva de la Comunidad de Madrid, se indica de forma errónea que la superficie de suelos de usos lucrativos para el uso residencial es de 648 m², asimismo, la ficha del APE 11.13 del visualizador del Ayuntamiento contiene otro error en la edificabilidad del uso lucrativo residencial al señalar que es de 2.596 m²e

Conforme a la nota aclaratoria interna de 24 de octubre de 2019 emitida por la Subdirección General de Actuaciones Urbanas, la superficie de suelo residencial correcta es 10.740 m² al corresponderse con la definición gráfica que aparece en la ficha "d) Ordenación Propuesta". Y en cuanto a la edificabilidad de uso lucrativo residencial será de aplicación lo dispuesto en las Normas del PGOU en relación con las Áreas de Planeamiento Específico en su artículo 3.2.10 punto 2 antes citado, así como lo señalado en el punto 3 de este mismo precepto que señala que, dado que la ficha del APE fija el aprovechamiento tipo en 0,7 siendo éste, de acuerdo con el artículo 3.2.10. vinculante para determinar la edificabilidad máxima, se aplicará dicho coeficiente sobre la superficie del ámbito (38.314 m²) excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, resultando una edificabilidad de uso residencial de 26.820 m².

El objeto del nuevo desarrollo de acuerdo a su ficha urbanística es la transformación del área con la implantación de usos residenciales y dotacionales.

La superficie del ámbito según resulta del levantamiento topográfico realizado, y que se acompaña al presente convenio como Anexo IV, es de 37.413,43 m², por tanto, inferior a la recogida en la ficha que es de 38.314m².

II.- Que el promotor de la actuación en su condición de propietario único de los terrenos con aprovechamiento lucrativo comprendidos en la unidad de ejecución del APE 11.13 "Cocheras Buenavista", presentó el 18 de enero de 2019 la iniciativa para la gestión por el sistema de compensación del APE 11.13, la cual fue estimada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el 30 de abril de 2019, solicitándose por éste la suscripción de un convenio urbanístico conforme al artículo 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en lo sucesivo, LSCM/01).

III.- Que La superficie del ámbito está conformada por las siguientes fincas registrales inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 15 de los de Madrid:

- Finca registral núm. 70.415 inscrita al tomo 1451, Libro 1451, folio 113 (parcela con referencia catastral 6390527VK3669A0001RR; Código Registral Único (CRU): 28039000751243.
- Finca registral núm. 3.879 inscrita al tomo 756, Libro 756, folio 30 (parcela con referencia catastral: 6390533VK3669A0001IR; Código Registral Único (CRU): 28039000169024.

Se acompaña como Anexo V las certificaciones registrales de dominio y cargas y las certificaciones descriptivas y gráficas catastrales de cada una de dichas fincas.

IV.- Que el promotor de la actuación como propietario de la totalidad de los terrenos con aprovechamiento lucrativo que conforman la unidad de ejecución definida por el APE 11.13 "Cocheras Buenavista", está interesado en promover la ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al referido ámbito al amparo de lo previsto en el apartado 2

del artículo 106 de la LSCM/01, mediante iniciativa privada y sistema de compensación; además, se encuentra facultado en virtud de lo dispuesto en el artículo 246.2 LSCM/01 para suscribir un convenio urbanístico cuyo objeto será definir en todos sus detalles el régimen de la gestión y ejecución del planeamiento, apartándose incluso de los sistemas de ejecución previstos en dicha Ley.

Que, en función de todo ello, y a fin de fijar las bases de actuación a desarrollar en cumplimiento del planeamiento general vigente, ambas partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico al amparo de lo dispuesto en los artículos 244.b y 246 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - ASUNCIÓN TOTAL DE LA INICIATIVA Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO POR LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS AFECTADOS

Es objeto del presente Convenio de ejecución definir las condiciones para el total desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al APE 11.13 "Cocheras Buenavista" del PGOU de Madrid, sustituyendo para ello la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación por las determinaciones contenidas en el presente documento, conforme a lo previsto en el artículo 106.2 de la LSCM/01.

En consecuencia, el promotor de la actuación asume la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del planeamiento, siendo directamente responsable ante el Ayuntamiento de la correcta gestión y ejecución del APE 11.13 y de las obligaciones inherentes al mismo.

El promotor de la actuación acometerá a su costa el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento de dicho ámbito según lo previsto en el planeamiento general vigente y los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, lo que comprende, tanto la formulación de todos aquellos instrumentos y documentos que resulten necesarios, la ejecución material de las obras de urbanización, así como el abono de los gastos de gestión e indemnizaciones que en su caso correspondan satisfacer.

SEGUNDA.- BASES DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR

De conformidad con el apartado 3 del artículo 246 de la LSCM/01, son bases de actuación urbanísticas a desarrollar, las previstas en el presente convenio de gestión.

I.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS

I.1.- La totalidad de las obras y cargas de urbanización serán satisfechas por promotor de la actuación por su condición de propietario único de la totalidad de los terrenos que comprenden la unidad de ejecución definida por el APE 11.13.

I.2.- Se estimarán como costes de las obras de urbanización los que a tal efecto establecen los artículos 97 de la LSCM/01 y 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en general, los necesarios para la adecuada ejecución de la urbanización conforme al Proyecto de Urbanización que se apruebe por el Ayuntamiento.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización, las parcelas resultantes lucrativas y de equipamiento dispondrán de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y demás servicios conforme al planeamiento que se ejecuta.

II.- PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El promotor de la actuación redactará el proyecto de reparcelación del ámbito cuyo objeto se define en la estipulación tercera siguiente, para su posterior tramitación y aprobación por el Ayuntamiento, el cual deberá ser presentado en un plazo máximo de tres meses a contar desde la ratificación por el Ayuntamiento Pleno del presente Convenio Urbanístico.

Asimismo, el promotor de la actuación presentará ante el Registro de la Propiedad y realizará cuantas gestiones sean necesarias para su inscripción, mediante certificación administrativa que expedirá el órgano municipal competente, siendo de su cuenta todos los gastos que se pudieran originar por su inscripción.

El promotor de la actuación se obliga a la descontaminar el suelo incluido en el ámbito de actuación antes de iniciar las obras de urbanización o de edificación de las parcelas resultantes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.4 del Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, así como al levantamiento de la correspondiente carga que a tal efecto consta anotada en el Registro de la Propiedad que afecta a la finca registral núm. 70.415, y cuya declaración como suelo contaminado fue efectuada mediante Resolución del Director General de medio Ambiente de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2009. Será condición necesaria para la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento la cancelación registral de la referida carga.

Los gastos derivados de la descontaminación del suelo serán a cargo del promotor de la actuación. De igual modo, éste se obliga a retirar la antena de telefonía situada en la finca registral núm. 3.879 durante la ejecución de las obras de urbanización y, en todo caso, antes de la finalización de estas.

III.- AFECCIÓN DE LAS FINCAS QUE RESULTEN DE LA REPARCELACIÓN AL PAGO DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Las fincas que resulten de la reparcelación quedarán gravadas con carácter real en garantía del pago de los gastos del sistema por la cantidad que a cada una de ellas corresponda en la liquidación provisional, y, en su día, en la liquidación definitiva, conforme a lo previsto a este respecto en el artículo 178 del RGU y en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, del Ministerio de Justicia, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante, RD 1093/1997).

Si bien la afección ha de hacer referencia conceptual al saldo de la liquidación definitiva, se debe contener una estimación provisional de tal afección como garantía frente a terceros adquirentes.

La necesidad de determinar la cuantía de la afección económica que ha de gravar cada una de las parcelas que resultan de la equidistribución que están sujetas a tal obligación exige formular un cálculo previo del coste total de la actuación urbanística, teniendo en cuenta -de conformidad a lo establecido en los artículos 58 y siguientes del RGU- las previsiones relativas a las obras de urbanización, honorarios profesionales y demás gastos que sean inherentes a la actuación urbanística.

IV.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN, PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN (art. 246.3 de la LSCM/01).

IV.1.- El Proyecto de Urbanización, como instrumento técnico para ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, no modificará las previsiones del planeamiento, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

El Proyecto de urbanización se ajustará en cuanto a su contenido al "Pliego de Bases para la redacción de los Proyectos de Urbanización en Madrid", y contendrá, en consecuencia, todos los documentos esenciales para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito conforme a la legislación urbanística.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización conforme al cronograma de ejecución que se acompaña como Anexo VI, será de nueve meses a contar desde la fecha de otorgamiento del acta de replanteo, para cada una de las dos etapas en las que se divide la urbanización, pudiéndose ejecutarse dichas etapas de forma simultánea.

Las obras de urbanización podrán iniciarse al día siguiente de la firma del acta de comprobación del replanteo y, en todo caso, se iniciarán en el plazo máximo de tres meses desde que tenga lugar la notificación al promotor de la actuación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

IV.2.- Una vez ejecutadas y recibidas por la Administración las obras de urbanización, podrá comenzar la edificación de los nuevos solares resultantes del planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la LSCM/01, por remisión de lo establecido en el artículo 20.3 de la misma, en relación a la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos por dicho cuerpo legal y lo previsto en el artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

El plazo para iniciar y finalizar las obras de edificación de las parcelas de resultado será el señalado por el Ayuntamiento en la licencia de edificación correspondiente. De no haberse otorgado un plazo determinado, éste será de un año para iniciarlas y de tres para su terminación, conforme a lo dispuesto en el artículo 158 LSCM/01.

En todo caso, el promotor de la actuación se compromete a iniciar las obras de edificación en el plazo máximo de tres años a contar desde el momento en que estos adquieran la condición de solar o bien desde que se haya asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

TERCERA.- OBJETO DE LA REPARCELACIÓN, CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE CESIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA FORMA EN QUE SERÁN CUMPLIDOS.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación por el Ayuntamiento a la que se hace referencia en la base segunda de la estipulación segunda anterior, supone la aprobación de la configuración de las nuevas fincas de resultado previstas por el planeamiento, su adjudicación a los aportantes de fincas iniciales, así como la transmisión en pleno dominio y libre de cargas al Ayuntamiento de las cesiones de suelo destinadas a redes públicas, incluida la cesión de los terrenos debidamente urbanizados correspondientes al 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de

actuación por la superficie del mismo de conformidad con lo previsto en el artículo 18 LSCM/01 y el artículo 124 del RGU.

Las cesiones de suelo para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos son las fijadas en la ficha del APE 11.13 contenida en el Plan General.

El promotor de la actuación se obliga a que la edificabilidad a adjudicar, libre y gratuita, al Ayuntamiento correspondiente al 10 por ciento de su participación en las plusvalías, se materialice en parcela independiente localizada en el interior del ámbito y susceptible de albergar la totalidad de dicha edificabilidad y para su destino al Patrimonio Municipal del Suelo de acuerdo con el artículo 174 LSCM/01.

CUARTA.- DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS, EJECUCIÓN Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El promotor de la actuación pondrá a disposición de quién ejecute las obras de urbanización las superficies sobre las que se vaya a ejecutar la obra, y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello suponga merma alguna de su derecho de propiedad.

Asimismo, ejecutará, a su costa, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito conforme a los plazos previstos a estos efectos en el Proyecto de Urbanización del APE 11.13, y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo. Dichas obras deberán incluir, tanto las estrictamente interiores a la unidad de ejecución, como todas aquellas que, aun siendo exteriores a la misma, resulten necesarias para conectar las distintas redes y servicios a los generales de la población.

La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones ejecutadas sobre terrenos de dominio público corresponderá al órgano municipal que de acuerdo con el régimen de delegación de competencias ostente la competencia para ello, pudiéndose iniciar de oficio o a instancia del promotor de la actuación. La recepción se efectuará conforme al procedimiento previsto en el artículo 135 de la LSCM/01.

Las obras de urbanización podrán ser objeto de recepción parcial cuando sean susceptibles de ser ejecutadas por fases o unidades funcionales independientes capaces de prestar el uso al que vaya destinada la fase o unidad funcional y de que puedan ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de fases o unidades funcionales. La recepción parcial de las obras de urbanización posibilitará, en todo caso, la primera utilización y ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado, mediante licencia o declaración responsable, dentro de la correspondiente fase o unidad funcional.

En el caso de que el Ayuntamiento no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el planeamiento u ordenanza municipal o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas por la persona responsable de la ejecución, a los efectos de entender recepcionadas las obras.

La ejecución de las obras de urbanización se efectuará por contratista idóneo que el promotor de la actuación designe.

En cualquier caso, el contrato de ejecución de las obras garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978. Los mismos criterios regirán la ejecución de las obras de edificación, en su caso.

El plazo de garantía de las obras de urbanización será de dos años y comenzará a computarse una vez tenga lugar la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

QUINTA.- GARANTÍAS

A los efectos de asegurar la correcta ejecución de la actuación, el promotor de la actuación aportará al Ayuntamiento garantías por un importe del diez por ciento (10%) del coste de ejecución por contrata (IVA incluido) para las obras de urbanización según el Proyecto que resulte definitivamente aprobado. Dichas garantías se prestarán, mediante cualquiera de las fórmulas previstas por la legislación vigente, en un plazo máximo de quince días contado desde la fecha de la aprobación definitiva del citado Proyecto de Urbanización, y, en cualquier caso, antes del inicio de las obras.

La devolución de esta garantía se producirá transcurrido dos años desde la recepción total de las obras de urbanización.

SEXTA.- FORMA DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN UNA VEZ EJECUTADA.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Ayuntamiento a partir de la recepción de las mismas.

En todo caso, hasta la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, el promotor de la actuación deberá conservar y mantener en perfectas condiciones y libre de ocupaciones ilegales la urbanización, adoptando cuantas medidas se estimen necesarias para su efectivo cumplimiento.

SÉPTIMA.- REQUISITOS Y CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN Y PREVISIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN.

En virtud de las previsiones del artículo 19.3 de la LSCM/01, por remisión de lo establecido en el artículo 20.3 de la misma, y dadas las características específicas de la actuación, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, siempre que se cumplan el conjunto de requisitos y garantías señaladas a tales efectos por dicho cuerpo legal y lo previsto en el artículo 1.4.4. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y el artículo 41 del RGU.

La devolución de la garantía o fianza prestada para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación se producirá una vez concluidas y recepcionadas las obras de urbanización.

Para poder llevar a cabo de forma simultánea las obras de edificación y urbanización, y a los efectos de garantizar la total terminación de éstas, en el momento de solicitar la pertinente licencia municipal de obras, en su caso, el solicitante acreditará debidamente el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas pendientes de ejecutar, y aportará 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 la Estipulación Quinta del presente Convenio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza que en su caso se hubiere constituido de acuerdo con la presente estipulación.

En caso de que las edificaciones se lleven a cabo de forma simultánea con las obras de urbanización, los promotores de las mismas se comprometen formalmente a la no ocupación ni utilización de éstas hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. Dicho compromiso incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella. El plazo para iniciar y finalizar las obras de edificación de las parcelas de resultado será el señalado por el Ayuntamiento en la licencia de edificación correspondiente. De no haberse otorgado un plazo determinado, éste será de un año para iniciarlas y de tres para su terminación, conforme a lo dispuesto en el artículo 158 LSCM/01.

En todo caso, el promotor de la actuación se compromete a iniciar las obras de edificación en el plazo máximo de tres años a contar desde el momento en que estos adquieran la condición de solar o bien desde que se haya asegurado la ejecución simultánea de la urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del RGU y en el artículo 19.3 de la LSCM/01 antes citados, en cuanto que requisito previo para solicitar las correspondientes licencias de edificación.

OCTAVA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La presente actuación urbanística se entenderá definitivamente liquidada una vez haya tenido acceso al Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación debidamente aprobado por el Ayuntamiento, estén totalmente terminadas y recepcionadas por los servicios municipales competentes las obras de urbanización, se verifique la devolución de los avales correspondientes, los terrenos de cesión se encuentren libres de obstáculos físicos y hayan sido cumplidas el resto de obligaciones establecidas en el presente Convenio.

El periodo de garantía de las obras de urbanización será de dos años desde su recepción por la Ayuntamiento.

A los anteriores efectos, una vez finalice el periodo de garantía de dos años a contar desde la recepción de las obras de urbanización a que se refiere la Estipulación Cuarta, el promotor de la actuación se compromete a presentar ante el Ayuntamiento, en el plazo de un mes, solicitud de devolución de las garantías constituidas en relación a las obras de urbanización. Dicha solicitud deberá de ir acompañada de un informe justificativo del cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la actividad urbanizadora, así como del resto de obligaciones asumidas en virtud de este convenio como requisito para que por parte de este Ayuntamiento se tramite la referida devolución de garantías.

NOVENA.- PERFECCIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, una vez cumplimentados los trámites previstos en el procedimiento establecido en el artículo 247 de la LSCM/01 y vinculará a las partes intervinientes a partir de su firma, una vez ratificado el texto del convenio.

DÉCIMA.- GARANTÍA Y EFICACIA JURÍDICA

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 del Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 10.2 de la LSCM/01, la enajenación total o parcial de los terrenos comprendidos en el ámbito 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 11.13 resultase que en el ámbito existiese un titular adicional de terrenos privados, procederá que estos se constituyan en Junta de Compensación 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.

Podrá contemplarse, junto con la figura de la Junta de Compensación, la posibilidad de constituirse en asociación administrativa de propietarios en los términos de la legislación estatal aplicable.

Deberá preverse que en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde la formalización en escritura pública de la transmisión de la/s parcela/s, se presenten los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación o Asociación administrativa de propietarios para su aprobación por el Ayuntamiento.

DÉCIMO PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO Y NATURALEZA JURÍDICA

El presente Convenio se rige por las disposiciones contenidas en el 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, la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Real Decreto 1093/1997, del Ministerio de Justicia, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y supletoriamente, por lo dispuesto en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los reglamentos que la desarrollan, en especial, el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

De conformidad con los artículos 243.4 de la LSCM/01 y 61 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, 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 LSCM/01 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.

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 su 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 exponer las causas del mismo, así como precisar las medidas correctoras a adoptar.

Transcurrido dicho plazo sin que el requerimiento fuese 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 triplicado ejemplar, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

AYUNTAMIENTO

PRYCONSA

Fdo.: Mariano Fuentes Sedano