

En la villa de Parla (Madrid), a 14-4-2016.....

### REUNIDOS

#### **De una parte;**

**D. LUIS MARTINEZ HERVÁS** Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Parla, en nombre y representación del Ayuntamiento de Parla, según se regula en el art. 124.1.a) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### **Y de otra;**

**D JUAN PEDRO DEL OLMO PASTOR**, en nombre y de representación, como administrador único de EDIMED DE GESTION S.L, con domicilio en Navalcarnero, C/Alparrache, numero 22 (C.P.28600) y con N.I.F. B830695803 facultado para este acto en virtud de escritura de elevación a publico de acuerdos sociales, autorizada en fecha 20 de septiembre de 2011, por el notario de Madrid, Don Inocencio Martínez Gil Vich.

**DOÑA ALEXANDRA PINTO SANTOS** en nombre y representación como administrador única de INTERCOM IBERICA TRADE CONSULTING S, L, domiciliada en Madrid, Plaza de Conde Valle Suchill, numero 7, planta 4, puerta 2, con CIF B-86135712, legitimada para este acto en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Manuel Lora Tamayo Villacieros el 20 de junio de 2013, bajo el número 1365 de su protocolo.

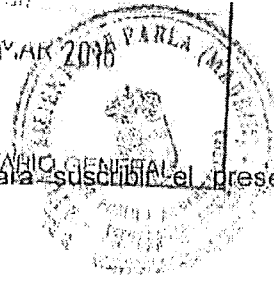
**DOÑA SANDY SALVATIERRA OYOLA**, y **D. IGNACIO MARTÍN JIMÉNEZ**, en nombre y representación de la sociedad cooperativa de viviendas con ámbito en la Comunidad de Madrid, denominada "Los Lagos del Este, S.COOP.MAD" (en adelante COOPERATIVA LOS LAGOS), domiciliada en (28981 Parla-Madrid) C/ Guadarrama número 1, intervienen es su condición de Presidente y Secretario del Consejo Rector de la cooperativa respectivamente según escritura de constitución otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Matabotella el día 9 de julio de 2013 con el número 1373 de su protocolo.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de:

Parla, a

9 MAR 2016



Todos los intervinientes se reconocen capacitados para suscribir el presente acuerdo, y

### **EXPONEN:**

**Uno.-** Que, el Ayuntamiento de Parla, es propietario de las parcelas K-2ª; B-1-D; y D-3-1 en el sector 4 bis, denominado "Residencial Este" de este municipio, de Parla -adquiridas todas ellas por cesión- con la calificación patrimonial, todas ellas, de "*Bien demanial, de Servicio Público*".

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 18 de marzo de 2011, a propuesta de la Concejal-Delegada del Área de Presidencia, Urbanismo, Actividades, Nuevas Tecnologías y Desarrollo Local (Dña. Laura Cillero Perfecto) se aprobó el "*inicio del expediente de desafectación*" junto a la "*aprobación de los pliegos de cesión del uso para construcción de unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores*" (sic.).

A no haberse formulado alegaciones y/o reclamaciones al antedicho "Acuerdo", por Resolución de la Junta de Gobierno Local de 2 de septiembre de 2011, a propuesta de la Concejal-Delegada del Área de Presidencia, Urbanismo, Nuevas Tecnologías, Desarrollo empresarial y Políticas Transversales (Dña. María José López Bandera) se aprobó definitivamente la "*Desafectación de las Parcelas B-1-D; K-2-A y D-3-1, Residencial Este, para la construcción de unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores, edificio de equipamiento multifuncional y usos Pormenorizados permitidos*" (sic.) pasando a integrarse, todas ellas, en el Inventario de Bienes Inmuebles de la Corporación, con la calificación jurídica de "Bienes de carácter patrimonial/Patrimonio municipal del Suelo".

**Dos.-** Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 23 de septiembre de 2011, se aprobó la adjudicación del "Contrato" para la "*Constitución del derecho de superficie sobre las indicadas parcelas ( B-1-D; K-2-A y D-3-1) a favor de EDIMED GESTIÓN S.L.*" lo que se plasmó en escritura pública otorgada en fecha 28 de Octubre de 2011, con el número de protocolo 509, ante la Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Parla, Dña. María del Carmen de Diego Agüero, en los siguientes términos:

- Parcela B-D-1 (Registral 32569): Superficie 14.000 ~~m2~~ en realidad 14.075, *para la construcción de un mínimo de 196 unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores, y otros usos pormenorizados permitidos por el planeamiento, con un volumen máximo de edificabilidad de 12.367,50 m2 para viviendas y 8745 m2, para otros usos, y con cumplimiento íntegro de todas las condiciones que resultan del Pliego de condiciones técnicas protocolizado*".

- Parcela D-3-1 (Registral 37166): *para la construcción de un mínimo de 170 unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores y otros usos pormenorizados permitidos por el planeamiento, con un volumen máximo de edificabilidad de 10.689,90 m2 para viviendas y 7.626,60 m2 para otros usos, con cumplimiento íntegro de todas las condiciones que resultan del Pliego de condiciones técnicas protocolizado.*

- Parcela K-2-A (Registral 13962): *para la construcción de un mínimo de 232 unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores y otros usos pormenorizados permitidos por el planeamiento, con un volumen máximo de edificabilidad de 16.000 m2 para viviendas; 18.300 m2 para otros usos y 10.700 m2 para equipamientos, con cumplimiento íntegro de todas las condiciones que resultan del Pliego de condiciones técnicas protocolizado.*

(En la pag. RV8462966 de la antedicha escritura pública se hace constar: "**TRANSMISIBILIDAD.-** En cuanto a la transmisibilidad del derecho de superficie, se estará a lo dispuesto en la cláusula 8ª del Pliego de Condiciones Técnicas protocolizado").

**Tres.-** Mediante instancia, suscrita en fecha 15/02/2013, D. JUAN PEDRO DEL OLMO PASTOR, como administrador único de "EDIMED DE GESTIÓN S.L." solicitó, de este Ayuntamiento, prórroga de un año para la formalización del derecho de superficie del que ésta Entidad era adjudicataria mediante la presentación de los correspondientes proyectos básicos.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, previos sendos informes emitidos por los Técnico municipal (Arquitecto) e Intervención municipal, en fecha 7 de marzo de 2013, se resolvió atender a la solicitud formulada por la Entidad interesada.



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por la Junta de Gobierno Local en fecha...

13 MAR 2016

EL SECRETARIO GENERAL

**Cuatro.-** A través de escrito y proyecto adjunto sus rti MÓN NAVARRO CONDE (Arquitecto) en nombre de EDIMED GESTIÓN S.L., en fecha 21/10/2013, se formula propuesta de "REPARTO DE CARGAS DE PARCELAS EN CONCESIÓN)

**Cinco.-** En sendas escrituras otorgadas en fecha 20 de febrero de 2014, ante el Notario D. VICENTE NIETO OLANO, con el número 353 de Protocolo y 10 de marzo de 2014, ante el Notario D. MANUEL LORA-TAMAYO VILLACIEROS, con el número 621 de Protocolo, D. JUAN PEDRO DEL OLMO PASTOR, en nombre y representación de EDIMED GESTIÓN S.L. por su condición de "ADMINISTRADOR ÚNICO" transmitió a Sociedad Cooperativa de Viviendas "LOS LAGOS DEL ESTE S. COOP. MAD.", a través de Dña. SANDY SALVATIERRA OYOLA, en su condición de Presidenta del Consejo Rector de la Cooperativa y D. Ignacio Martín Jiménez, en su condición de Secretario del Consejo Rector y a "INTERCOM IBERICA TRADE CONSULTING S.L." a través de Dña. ALEXANDRA PINTO SANTOS, en su condición de Administradora única, de dicha entidad los Derechos de Superficie de los que era titular sobre las parcelas D.3-1 y K-2A.

Dichas transmisiones habían sido autorizadas, con anterioridad, por virtud de sendos acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local en fechas 12/12/2013 y 30/01/2014, en base a los correspondientes informes, favorables, emitidos por "Técnico de Patrimonio"; "Arquitecto" e "Interventor" municipales en los que, entre otras condiciones y circunstancias, se hacía constar: *"Previo a la presentación de los proyectos de licencia de edificación, en cualquiera de las tres parcelas inicialmente adjudicadas a EDIMED S.L. deberá presentarse para la aprobación por el Ayuntamiento de un proyecto de distribución de cargas en el que se concrete la división de los equipamientos a ejecutar en la parcela"* (en lo referente a la K2a) y *"Los nuevos superficiarios deberán cumplir los compromisos ofrecidos por el actual superficiario en la licitación, según ANEXO III, adjunto al mismo"* (en lo referente a la D3-1).

**Seis.-** En la propia fecha en que la Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo de autorizar a EDIMED GESTIÓN S.L. la transmisión del "Derecho de Superficie" de la Parcela D.3.1. a "Los Lagos del Este S. Coop. M." (30/01/2014), ésta "COOPERATIVA" por medio de D. IGNACIO MARTÍN JIMENEZ, presentó "Proyecto Básico" para la obtención de Licencia de Obra en orden a la construcción de 66 viviendas -U.



Alojamiento (1ª Fase)- en base a proyecto re  
NAVARRO CONDE, Col. 9.918.

(La escritura de transmisión del Derecho de Propiedad desde "EDIMED GESTIÓN S.L." a favor de "LOS LAGOS DEL ESTE Soc. Coop. Mad." fue otorgada el 20/02/2014 y, a INTERCOM IBERICA CONSULTING S.L., el 10/03/2014) .

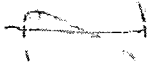
**Siete.-** Con fecha 13/02/2014, la Concejal-Delegada del Área de Urbanismo, Políticas Transversales y Participación Ciudadana (Dña. Mª José López Banderas) formuló requerimiento a "LOS LAGOS DEL ESTE SCM" de presentación de diversa documentación a fin de tramitar expediente concesión Licencia de Obra. En fecha 29/04/2014, e antedicho Arquitecto (D. RAMÓN NAVARRO CONDE) adjuntó diversa documentación en requerimiento de la Licencia de Obras, Expte. 7/2014-OBC.

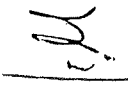
**Ocho.-** Con fecha 20 de junio de 2014, la Junta de Gobierno Local, en base a los informes favorables del "Director de los Servicios Sociales municipales"; "Arquitecto Municipal"; Técnico de Patrimonio" e "Interventor Municipal", adoptó acuerdo de *"MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LA PARCELA D-3-1 DEL SECTOR 4-BIS, "RESIDENCIAL ESTE" EN CUANTO A LA TIPOLOGÍA DE LAS UNIDADES CONSTRUCTIVAS: en cuanto a la eliminación de la obligatoriedad de dedicar un porcentaje mínimo de las unidades de alojamiento a construir unidades de uno y dos dormitorios, pero considerando que debe mantenerse el número mínimo de 170 unidades de alojamiento establecidas en el <Pliego de Condiciones Técnicas para la constitución de un derecho de superficie para la construcción y explotación de unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores, edificio de equipamiento multifuncional y usos pormenorizados permitidos pen las parcelas B1D, D31 y K2A denominado "Residencial Este" en Parla, Madrid>>. Asimismo, no podrá ampliarse la edificabilidad destinada a unidades de alojamiento y usos compatibles privados, de conformidad con los informes de los Técnicos Municipales" (sic.) .*

En análogo sentido, en la misma fecha, respecto de la Parcela B1-D.

**Nueve.-** Con fecha 05/08/2014, "INTERCOM IBERICA TRADE CONSULTING S.L." presentó "Proyecto Básico de construcción de 220 unidades de alojamiento edificio de

Acordó: "Desestimar el proyecto de distribución de cargas presentado por EDIMED GESTIÓN SOLO, en las parcelas K.2.a; D.3.1 y B.1D.

 **Once.-** Con fecha 20/01/2015, por Dña. SANDY SALVATIERRA OYOLA, en su calidad de Presidenta de "LOS LAGOS DEL ESTE S. COOP. MAD." se presentó solicitud de "certificado acreditativo del silencio positivo producido en relación a "Proyecto Básico de edificación de 190 viviendas (1ª fase, 66 viviendas) garajes, trasteros en Parla-Este, parcela D.3, 1 en Avda. de las Galaxias, Avda. de los Planetas, en base a informe del Técnico de Urbanismo-Expte. nº 7/2014-OBC".

 **Doce.-** Por Resolución de la Junta de Gobierno Local, de 16 de abril de 2015, se desestima la solicitud anterior. 24/02/2015 se presentó, nuevamente, "Proyecto de Distribución de Cargas" de las reiteradas Parcelas.

**Trece.-** En fecha 16/04/2015, la Junta de Gobierno Local, de nuevo, desestima el Proyecto de Distribución de cargas a que se hace referencia en el apdo. anterior.

**Catorce.-** A instancias de "EDIMED DE GESTION S.L.", "LOS LAGOS DEL ESTE S. COOP. MAD." e "INTERCOM IBERICA TRADE CONSULTING S.L.", en estos momentos, son objeto de trámite los siguientes procesos judiciales Contencioso-Administrativos:

- P.O. 266/2015 tramitado a instancia de "INTERCOM IBERICA TRADE CONSULTING S.L." ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 12 de Madrid, sobre "Destimación de Proyecto de Distribución de Cargas" en parcelas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento corresponde al aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de...

Madrid, a 14 de Mayo de 2016

- P.O 142/2015 tramitado a instancia de "EDIMED DE GESTION S.L." ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 11 de Madrid, Id. al anterior, en cuanto a los motivos del Recurso.

- P.O.143/2015 tramitado a instancia de "LOS LAGOS DEL ESTE S. COOP. MAD." ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 12 de Madrid, por los mismos motivos.

- P.O. 291/2015 tramitado a instancia de "LOS LAGOS DEL ESTE S. COOP. MAD." ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de Madrid en solicitud de Licencia de Obra por silencio administrativo.

En el ánimo de desbloquear la situación descrita, paralizada en tanto se tramitan los Recursos Contencioso-Administrativos referenciados, los interesados (EDIMED GESTIÓN S.L.; LOS LAGOS DEL ESTE S. COOP. MAD.; e INTERCOM IBERICA TRADE CONSULTING S.L. han venido manteniendo reuniones con representantes del Ayuntamiento de Parla llegando a los siguientes:

#### ACUERDOS:

**PRIMERO.-** En relación a la "Distribución de Cargas" derivadas del "Derecho de Superficie" que fue adjudicado a EDIMED GESTIÓN S.L. por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 23 de septiembre de 2011, formalizado en escritura pública otorgada en fecha 28 de Octubre de 2011, con el número de protocolo 509, de la Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en Parla, Dña. María del Carmen del Diego Agüero, los titulares de los respectivos "Derechos de Superficie" convienen en que la construcción mancomunada de 6.928,94 m<sup>2</sup> a que vienen obligados por virtud de lo establecido en los Pliegos de Condiciones que rigieron y sirvieron de base a la Licitación para la construcción de un edificio municipal multifuncional en la Parcela k2a-d se hará efectiva por cada una de las titulares del Derecho de superficie para los fines que se determinan en los antedichos "Pliegos" en la proporción que, a cada una, corresponda. A tal efecto, con el fin de garantizar el cumplimiento de tales fines, las entidades obligadas a ello ingresarán en las Arcas municipales, en una cuenta específica destinada en exclusiva a tal fin, el importe del valor estimado de la obra a ejecutar, del centro multifuncional (IVA no incluido), según cantidades reflejadas en los párrafos siguientes, a

fin de que, el Ayuntamiento de de en u momento para la ejecución de la obra de construcción del referido Centro multifuncio al.

Tales ingresos se realizarán en los siguientes porcentajes: 100% al solicitar "Licencia de Primera ocupación" de las viviendas construidas. Todo ello sin perjuicio de presentar los Avaluos a que viene obligada por causa de la Licitación convocada para el otorgamiento de Derecho de superficie y/o derivadas de las propias "Licencias de Obras".

1) Parcela K2a:

Participación en la edificación (956,64 m<sup>2</sup> en Área de Biblioteca, mas 3.311 m<sup>2</sup> correspondiente a Área de Auditorio) de los 6.928,94 m<sup>2</sup> valorado, todo ello, en 6.786.931,67 € que deberán ser construidos con destino a edificio municipal multifuncional, con las características que se definen en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rigió y sirvió de base a la licitación.

2) Parcela D31:

Participación en la edificación (3.370 m<sup>2</sup> bajo rasante, correspondientes a 150 plazas de aparcamiento en Parcela y 783,36 m<sup>2</sup> Area Biblioteca) de los 6.928,94 m<sup>2</sup> de la Parcela k2A valorado, todo ello, en 2.593.610,79 € así como 763,00 m<sup>2</sup> construidos en la propia parcela con destino a local/es sin uso específico y, al menos, 10 plazas de aparcamiento, lo que asciende a un total de 3.129.239,54 € de los cuales "LOS LAGOS DEL ESTE S. COOP. MAD." ha abonado a EDIMED GESTIÓN S.L. la cantidad de 524.727,26 €, según consta en escritura otorgada ante Notario de Madrid (D. Eduardo Torralba Arranz) en fecha 20 de febrero de 2014, con el número 353 de su protocolo, restando, por tanto, el abono de 2.604.512,28

3) Parcela B1d:

Participación en la edificación (78,34 m<sup>2</sup>, correspondiente a Área de Auditorios en Parcela K2A y 1.798,64 m<sup>2</sup> Área de usos múltiples) de los 6.928,94 m<sup>2</sup> de la Parcela k2A valorado, todo ello, en 2.984.545,76 €, así como 875,00 m<sup>2</sup> construidos en la propia parcela con destino a local/es sin uso específico y, al menos, 12 plazas de aparcamiento lo que asciende a un total que asciende a 3.607.712,72 €.

EDIMED GESTIÓN S.L. o la entidad que en un futuro pudiera sustituirla, si ello se llevase a efecto, deberá abonar en concepto de "cargas/canon" no solo la





cantidad anterior (3.607.712,72 €) que la correspondiente a actualmente es titular sino, también, lo recibido de "LOS LAGOS DEL ESTE S. COOP. MAD." que figura en el apdo. 2) anterior (524.727,26 €).

(Todas las cantidades anteriores, han de entenderse: "SIN INCLUIR EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO).

En la misma manera, al tiempo de solicitar la Licencia de Primera Ocupación, se hará ofrecimiento de entrega de los locales comerciales y plazas de aparcamiento que se detallan anteriormente, en las parcelas B1d y D31 quedando, igualmente, condicionado el otorgamiento de la expresada "Licencia..." a la entrega de los bienes inmuebles indicados y con la plena conformidad del Ayuntamiento de Parla.

**SEGUNDO.-** "EDIMED GESTIÓN S.L." como titular primigenio del "Derecho de Superficie", en todo caso, se muestra plenamente conforme con lo anterior.

**TERCERO.-** Lo acordado no exime a ninguna de las partes, a cumplir con las estipulaciones contenidas en los Pliegos de Condiciones Técnicas y Administrativas que rigieron de base a la Licitación para *"la construcción y explotación de unidades de alojamiento temporal para jóvenes y mayores, equipamiento multifuncional y usos pormenorizados permitidos en las parcelas B1d, D31 y K2a del sector 4-BIS denominado "Residencial Este" de Parla (Madrid)"* y, de manera especial, cuanto se determina en la Condición "NOVENA.- ARRENDAMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES y con arreglo a cuanto se determina el TITULO II. CONDICIONES DEL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO y DE LA TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE, aprobado en sesión plenaria del 18/12/2011 debiendo estar inscritos, todos los arrendatarios, posibles inquilinos de las mismas, en la lista de "Solicitantes de viviendas incluidas en el Plan Municipal de Viviendas".

**CUARTO.-** En todo caso, el presente Convenio, queda a expensas de que sea informado favorablemente por los órganos municipales competentes y aprobado en la forma legalmente preceptiva.

**QUINTO.-** El Ayuntamiento de Parla se compromete, a partir de la presente, a realizar los trámites administrativos que en "Derecho" sean procedentes para el otorgamiento a "LOS





LOS LAGOS DEL ESTE S.COOP. MAD.,

INTERCOM IBERICA TRADE CONSULTING S.L.,