

Convenio para la Recepción de la “Comunidad de Propietarios Puente Real”

En Soto del Real, a 25 de Febrero de 2019

REUNIDOS

De una parte el Ilmo. Ayuntamiento de Soto del Real, con domicilio en Plaza de la Villa, sin número, en 28791 Soto del Real, Madrid, con CIF número: P2814400D

Y de otra, Doña Marisa Afuera Floréz en su calidad de presidenta de la Comunidad de Propietarios Puente Real, con domicilio en Soto del Real, calle Puenteareas, 2 con CIF número E78516168, Inscrita en el Registro de Propiedad como: Urbanización Los Rancajales, en término municipal de Soto del Real, compuestos por zona deportiva, zona cívica y comercial A, zona cívica y comercial B, y zona verde y viales, finca registral número cuatro mil ciento cincuenta y siete (4157), que tiene C.R.U. 28078000308750, obrante al Folio 10 del Tomo 447 del archivo, Libro 52 de repetido municipio, es decir, Soto del Real.

INTERVIENEN

De una parte don Juan Lobato Gandarias, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Soto del Real, nombre y representación del Ayuntamiento de Soto del Real, haciendo uso de las atribuciones que le confiere el artículo 21 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local en relación con lo previsto en los artículos 24 del R.D.L. 781/86 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, artículo 41 del R.D. 2568/86 de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y artículo 30 de la Ley 2/2003 de 11 de marzo de Administración Local de la Comunidad de Madrid, en adelante el Ayuntamiento y

de otra Doña María Luisa Afuera Flórez, con DNI número 674044Y y domicilio en calle Puente Congosto, 3 en la localidad de Soto del Real con código postal 28791, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la “Urbanización Puente Real”, en calidad de presidenta de la misma.

Asiste al presente acto el Secretario General del Ayuntamiento, quien da fe del acto de la firma del presente convenio.

EXPONEN

Primero. Que la Comunidad de Propietarios viene desarrollando con normalidad las actividades de mantenimiento y conservación en su ámbito de competencias de acuerdo con la normativa vigente.

Segundo. Que teniendo la CP como objeto entre otros, la atención al deber de conservación que tiene dicha CP, el cual no alcanza sólo a los edificios, sino también a la zona de urbanización, según queda regulado en el artículo 135 y siguientes de la LSCM, solicita del Ayuntamiento de Soto del Real, la recepción de la urbanización para atender a los servicios de conservación y mantenimiento de aceras, viales, mobiliario urbano, señalización, agua, saneamiento, alumbrado, zonas verdes, espacios libres, etc, si bien el Ayuntamiento ha asumido, conforme a los convenios parciales firmados en su momento, los servicios de recogida de basuras, alumbrado de los viales, saneamiento y suministro de agua.

Tercero. Que con el fin de que el Ayuntamiento pueda recepcionar la misma, las partes acuerdan llevar a cabo una serie de actuaciones de mejora de las aceras y viales de la urbanización.

Cuarto. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la recepción de las obras de urbanización corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Quinto. Considerando que quedan pendientes de ejecutar unas obras que afectan a las aceras y los viales en las que el Ayuntamiento tiene la consideración de interesado, por la ulterior recepción de la que será objeto la urbanización, es por lo que el Ayuntamiento participará en su ejecución mediante el presente convenio de colaboración, suscrito al amparo de lo consagrado en el artículo 86 de la ley 39/2015 del procedimiento Administrativo Común tiene como finalidad el arbitrar un mecanismo eficaz que posibilite la ejecución de las obras para la recepción posterior de las mismas, de conformidad con las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERO: OBRAS PENDIENTES

En el momento presente se encuentran pendientes de ejecutar en la urbanización de referencia las obras de mejora de las aceras y viario, según el informe emitido por parte de los servicios técnicos municipales de fecha 11 de enero de 2018, que se adjunta como Anexo I del presente escrito.

A efectos aclaratorios, las partes manifiestan que los Anexos al presente Convenio forman parte esencial del mismo y deberán ser tenidos en cuenta a los efectos de su interpretación.

SEGUNDO: OBRAS CORRESPONDIENTES A LAS ACERAS Y CALZADA EN TODO EL ÁMBITO DE LA URBANIZACIÓN, PARA SU ADECUACIÓN A LAS ORDENANZAS VIGENTES

1.- Actuaciones de urbanización o adaptación de las aceras colindantes de cada parcela privada a la Ordenanza Municipal

La Comunidad de propietarios aprobará un periodo de adaptación **de un año**, a partir de la firma del presente convenio, para que los vecinos de la Urbanización que no cuentan con aceras en sus parcelas o éstas se encuentran en un importante estado de deterioro o con barreras para los transeúntes, se adapten a la Ordenanza Municipal. Estarán excluidas de este acuerdo las parcelas aún pendientes de edificar.

Se incluye en este convenio, un Anexo II, en el que se detallan las parcelas que deben adaptar sus aceras a la ordenanza vigente. Los vecinos implicados que lo deseen podrán asumir llevar a cabo por su cuenta estas adaptaciones de sus aceras, con la supervisión de los técnicos municipales, en el plazo de un año una vez firmado este convenio.

Una vez transcurrido este plazo de adaptación fijado en este convenio, sin que los vecinos obligados a la adaptación de las aceras a la Ordenanza Municipal hayan ejecutado por sí mismos dicha adaptación, el ayuntamiento procederá de forma subsidiaria a sacar a concurso las obras de reparación o construcción de las aceras que lo requieran y que no hayan sido ejecutadas hasta la fecha señalada en el presente convenio. El precio final de esta actuación se repercutirá a cada vecino por metro cuadrado y en función de los metros afectados para cada uno de ellos. Este precio se obtendrá del precio final de ejecución del contrato de obra a realizar por la empresa ganadora del contrato. El Ayuntamiento aportará el 25% del coste final de la obra resultante del concurso público realizado sobre los proyectos de obra que se enuncian en esta estipulación.

Estas actuaciones sobre las aceras colindantes de cada parcela privada, serán abonadas directamente al Ayuntamiento a través de la Comunidad de Propietarios y no por cada propietario afectado.

2.- Colaboración en las obras de acondicionamiento de aceras de zonas verdes y zonas comunes:

La Comunidad de Propietarios asumirá el coste de ejecución de las obras de acondicionamiento de aceras de zonas verdes y zonas comunes, y el Ayuntamiento, por su parte, se encargará de la ejecución de las obras de acondicionamiento de aceras en estas zonas, habida cuenta que son destinadas a titularidad pública. La Comunidad de Propietarios aportará al Ayuntamiento, el importe correspondiente al 75% del coste de ejecución de la obra. Con anterioridad al comienzo de la obra concreta se acordará entre el representante del Ayuntamiento y de la urbanización el número total de metros cuadrados a acometer en la calle o calles concretas, así como los costes totales a afrontar por la urbanización. Una primera valoración de estas actuaciones se incorporan como Anexo III (Documentos A y B) a este convenio.

3.- REPARACIÓN DE BACHES Y ASFALTADO DE LOS VIALES DE LA URBANIZACIÓN

El Ayuntamiento de Soto del Real se compromete a la reparación, renovación y asfaltado de las vías públicas de la urbanización, en colaboración con la urbanización.

Asfaltado:

La contratación del asfaltado se llevará a cabo por el ayuntamiento. El coste de las obras de asfaltado será asumido conjuntamente por el Ayuntamiento y por la urbanización. La Comunidad de Propietarios pagará al ayuntamiento el importe del 75% del coste final de contratación de la obra. Con anterioridad al comienzo de la obra concreta se acordará entre el representante del Ayuntamiento y de la urbanización el número total de metros cuadrados a acometer en la calle o calles concretas, así como los costes totales a afrontar por la urbanización. Dichas estimaciones se concretan en el Anexo III A y B de este convenio.

El plazo de ejecución de las obras de asfaltado y reparación de los baches será como máximo de dos años, desde la firma de este documento.

4. BADENES O BANDAS REDUCTORAS DE VELOCIDAD

El ayuntamiento se compromete a acondicionar los 8 badenes reductores de velocidad existentes en la actualidad, de acuerdo con las características que se establecen en la normativa correspondiente.

La urbanización aportará al ayuntamiento un importe de 500 euros por cada banda reductora, según el Anexo III.

El plazo de ejecución de las obras será como máximo de dos años, desde la firma de este documento.

5.- ESTIMACIÓN DE COSTES A ABONAR POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS:

La Comunidad de Propietarios aportará al Ayuntamiento un importe, que se estima inicialmente en 49.826 euros de un proyecto que tiene un coste global de 66.435,63 euros, según queda recogido en el Anexo III, que serán satisfechos al Ayuntamiento en los plazos estipulados en el apartado quinto de este convenio. Dada la magnitud de la obra a llevar a cabo el Ayuntamiento sacara a concurso dicha actuación y el precio a abonar por parte de la Comunidad de Propietarios sería el correspondiente al 75% del coste final de la facturación de las obras ejecutadas. A la cantidad estimada de proyecto es necesario descontar las posibles bajas que se pudieran producir en el concurso de adjudicación. Por tanto esta cantidad es orientativa y podrá sufrir modificaciones a la baja en el supuesto de que se produjeran ofertas por un precio inferior al proyectado, o al alza en función de la variación de los metros que finalmente se acuerden llevar a cabo en cada tipología de actuación.

Esta cantidad no incluye las posibles actuaciones de reparación o construcción de las aceras colindantes de cada parcela privada que en función de los metros afectados serán asignados a cada vecino y se regirán por lo dispuesto específicamente para ellas en este convenio. Estas cantidades en su cuantía total serán incorporadas a este convenio como aportaciones particulares de cada vecino afectado por la adaptación de aceras de carácter particular y no como un coste global de obras comunes de la urbanización.

TERCERO: SERVIDUMBRE DE SANEAMIENTO.

Como se identifica en el Plan Director de Saneamiento, el municipio de Soto del Real tiene una situación particular en la que unas 914 viviendas de 10 urbanizaciones cuentan con colectores que recogen acometidas mancomunadas y que discurren por fincas privadas. Esta situación viene heredada, en la gran mayoría de los casos, por los proyectos de urbanización que llevaron a cabo los promotores originales de las urbanizaciones. Esta situación en algunas ocasiones viene recogida en las escrituras de propiedad de dichas fincas, pero en otras no aparece tal referencia.

Dado que la Comunidad de Propietarios de Puente Real está afectada por estos condicionantes, en relación con este tema y en conformidad con lo dispuesto en los artículos 47 y siguientes Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, las parcelas privadas por las que transcurran redes de servicios de suministro de aguas o saneamiento, se ven afectadas por dicha servidumbre de paso, lo que supone que deberán permitir el acceso cuando fuese necesario para llevar a cabo reparaciones de cualquier tipo. El propietario no podrá llevar a cabo ninguna actuación u obra que impida el libre acceso a la red de saneamiento comunitario que discurre por su parcela sin previa autorización del ayuntamiento. Los costes de reparación serán asumidos por el Canal de Isabel II y por el Ayuntamiento, según queda recogido en los protocolos de actuación firmados por

ambas partes y con los condicionantes y limitaciones que se definan en la ordenanza específica de alcantarillado que será aprobada por el ayuntamiento.

Se incluye en el Anexo IV A y B cartografía y relación de parcelas de la EUCC, afectadas por estas servidumbres de paso.

CUARTO: RECEPCIÓN FORMAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CESIÓN DE LOS SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

La fecha de la recepción formal de las obras de urbanización será la de 1 de enero de 2021, por lo que las obras de zonas verdes y comunes deberán haberse ejecutado antes de esa fecha. A tal fin deberá constar el oportuno informe favorable por parte de los servicios técnicos municipales. Dicho informe se facilitará a las partes intervinientes en este acuerdo de recepción

Si llegada la fecha señalada en el primer párrafo de la presente estipulación, las obras no se encontraran en condiciones de ser recepcionadas, se otorgará un nuevo y extraordinario plazo que será el que prudencialmente señalen los técnicos municipales para su conclusión.

De conformidad con lo señalado en el artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, de la recepción formal de las obras se levantará un acta, que será firmada por el funcionario técnico facultativo designado por el Alcalde, el facultativo encargado de la dirección de las obras y la persona o entidad, pública o privada, responsable de la ejecución, así como la Comunidad de Propietarios y el Alcalde o el Concejale en que delegue al efecto. La documentación del programa de control de calidad establecido para la obra, en el caso de que esta sea contratada a una empresa, se adjuntará al acta y en la misma se hará constar su cumplimiento.

En el momento de la recepción las obras deberán encontrarse en buen estado y deberán haber sido ejecutadas con arreglo a las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por el Alcalde las dará por recibidas, haciéndolo constar en acta levantada al efecto.

Una vez sea levantada el correspondiente acta se remitirá al Registro de la Propiedad certificación administrativa de la misma, a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria, todo ello al amparo de lo establecido en el artículo 135 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como en el Real Decreto 1093/1997, 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.

A partir del momento de la recepción expresa establecida en los párrafos anteriores, la prestación de los servicios de mantenimiento y conservación de los viales serán por cuenta del Ayuntamiento.

En el momento de realizarse futuras modificaciones de las normas subsidiarias o la realización de un Plan General de ordenación Urbana, estas nuevas circunstancias quedarán reflejadas en las nuevas fichas urbanísticas de la Urbanización Puente Real.

CUARTO: FORMA DE PAGO DE LAS APORTACIONES DE LA URBANIZACIÓN

1.- PLAZOS DE PAGO DE LAS CANTIDADES POR LAS OBRAS HA REALIZAR EN ZONAS COMUNES:

La urbanización llevará a cabo el pago del importe acordado (66.435,63 euros), desde la finalización de las obras, previa liquidación del ayuntamiento según el siguiente calendario:

- Pago del 33% el 1 de febrero de 2020.
- Pago del 33 % el 1 de febrero de 2021.
- Pago del 33 % el 1 de febrero de 2022.

- **2.- PLAZOS DE PAGO DE las CANTIDADES DE OBRAS REALIZADAS Y EN LAS ACERAS COLINDANTES DE CADA PARCELA PRIVADA**

- Pago del 25% el 1 de febrero de 2020
- Pago del 25 % el 1 de febrero de 2021.
- Pago del 25 % el 1 de febrero de 2022.
- Pago Final del 25% el 1 de febrero de 2023

Cada vecino que no repare su acera y así se le requiera, abonará a la comunidad el 75% del coste final por m2 de las obras realizadas para la adecuación de la misma.

La Comunidad De Propietarios actuará como un gestor de recaudación de las cantidades incluidas en los pagos de cada integrante de la Comunidad de Propietarios de Puente Real. En caso de que algún miembro de la Comunidad no asuma sus obligaciones para con ésta, la Comunidad de Propietarios podrá derivar esos derechos de cobro al Ayuntamiento, conforme a la legislación vigente que se menciona en la estipulación Quinta, para proceder al cobro de la deuda por vía de apremio, por el Ayuntamiento de Soto del Real.

QUINTO: COMISIÓN PARITARIA DE SEGUIMIENTO:

Las partes crearán una comisión paritaria para el seguimiento de la aplicación de este convenio, la cual estará compuesta por al menos cuatro miembros, dos por cada parte. Por parte de la Comunidad de propietarios, la representación la ostentarán la comisión de recepción de la Comunidad de Propietarios, por parte del ayuntamiento, por personas que ostenten las facultades legales y de representación de la Corporación local.

Adicionalmente las partes podrán requerir la presencia de cuantos técnicos consideren necesarios para la evaluación del seguimiento del grado de desarrollo del presente convenio. La comisión podrá ser convocada por cualquiera de sus miembros, por escrito, al menos con una semana de antelación.

Si se identificaran nuevas obras a realizar que desearan hacer ambas partes, podrá acordarse de mutuo acuerdo la realización de las mismas, a través de un acuerdo establecido por esta comisión paritaria y que deberá ser sometido a la aprobación de los órganos correspondientes de ambas partes. Dichas actuaciones se incorporarán al convenio y estarán sujetas a las mismas condiciones que el convenio principal.

El AYUNTAMIENTO/CONTRATISTA permitirá a los representantes de la Comunidad de Propietarios Puente Real el libre acceso al lugar de las Obras o a cualquier otro lugar de prefabricación.

Para la ejecución de los Trabajos, el AYUNTAMIENTO/CONTRATISTA suministrará agua y electricidad desde las instalaciones provisionales de obra, facilitando para ello adecuados cuadros de tomas de corriente.

Será responsabilidad del AYUNTAMIENTO/CONTRATISTA la realización de un control de calidad propio de los Trabajos a ejecutar.

SEXTO: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

El presente convenio tiene carácter administrativo, por lo que para la resolución de conflictos que pudieran suscitarse, las partes se someten a la jurisdicción contencioso administrativa.

SEPTIMO: APROBACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR DEL CONVENIO

La Comunidad de Propietarios someterá a la aprobación de una Asamblea General el presente convenio para la Recepción de la Urbanización. Dicho acuerdo se notificará al Ayuntamiento mediante un acta en el que se recogerá el resultado de la votación y que se acompañara al actual documento como Anexo IV, éste se someterá a aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento.

En prueba de conformidad firman el presente Convenio en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento por duplicado y a un solo efecto.

Por el Ilmo. Ayuntamiento
Real

Por la Comunidad de Propietarios de Soto del

Doña. María Luisa Afuera