

***Convenio patrimonial***

**En relación con el  
Estadio de Madrid**

- AYUNTAMIENTO DE MADRID
- CLUB ATLÉTICO DE MADRID S.A.D.

**Madrid, 12 - Diciembre - 2008**



## CONVENIO PATRIMONIAL ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y EL CLUB ATLÉTICO DE MADRID S.A.D. EN RELACIÓN CON EL ESTADIO DE MADRID

En Madrid, a 12 de diciembre de 2008.

### REUNIDOS

#### De una parte:

D. Alberto Ruiz-Gallardón , Alcalde de Madrid.

#### De otra parte:

D. Enrique Cerezo Torres, Presidente del Club Atlético de Madrid, S.A.D., con D.N.I.: 3.398.297-R, y con domicilio en Pº Virgen del Puerto, 67, 28005 Madrid.

### INTERVIENEN

D. Alberto Ruiz-Gallardón Jiménez, por razón de su cargo, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid, conforme al art. 14.2 y 14.3.k) de la Ley 22 /2006, 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid, y en virtud del acuerdo expreso de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 11 de diciembre de 2008.

#### En adelante el Ayuntamiento

Don Enrique Cerezo Torres, en nombre y representación de la entidad Club Atlético de Madrid, Sociedad Anónima Deportiva (S.A.D), con C.I.F. A-80373764, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada a 30 de junio de 1992 ante el Notario D. José Ignacio Fuentes López, nº 2.558 de su protocolo, subsanada por otra escritura también autorizada por dicho Notario el 1 de octubre de 1992, número 3.397 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.384, folio 1, hoja número M-64416, inscripción primera.

Actúa debidamente facultado para este acto por acuerdo expreso adoptado por el Consejo de Administración del Club Atlético de Madrid, S.A.D. en su reunión de fecha 11 de diciembre de 2008.

**En adelante el Club**

Las Partes intervinientes, en la condición en que cada una de ellas comparece, se reconocen mutuamente plena capacidad para la celebración del presente convenio patrimonial, a cuyo fin

## **EXPONEN**

**Primero.** El Estadio de Madrid, propiedad del Ayuntamiento de Madrid, es una de las instalaciones estrellas del proyecto olímpico de Madrid 2016. En el dossier de la candidatura para los Juegos Olímpicos de 2012 que se presentó al Comité Olímpico Internacional, ya se incluyó como infraestructura olímpica para convertirlo en Estadio Olímpico donde se iban a desarrollar las competiciones de atletismo y ciclismo-crono.

Madrid es Ciudad Candidata para la celebración de los XXXI Juegos Olímpicos y los XV Juegos Paralímpicos que se celebrarán el año 2016 (en adelante **los Juegos**). Según figura en el documento de Respuestas al Cuestionario para las ciudades que deseen ser candidatas a la organización de los Juegos de la XXXI<sup>a</sup> Olimpiada en 2016, esta edificación albergará las pruebas de atletismo y las ceremonias de inauguración y clausura de los Juegos. En el marco del proceso de la presentación de la candidatura de la ciudad de Madrid, se debe presentar al COI un dossier en el que, entre otras garantías, está incluido el Estadio Olímpico y su uso posterior.

El Estadio de Madrid, que en la actualidad se encuentra infrautilizado dada la escasa demanda social que presentan estas instalaciones, y tan solo utilizable para eventos específicos, se encuentra en importante estado de deterioro con importantes gastos anuales de mantenimiento, limpieza y seguridad, y, en caso de ser designada Madrid Ciudad Anfitriona de los Juegos, obligaría a construir un nuevo Estadio, cuyo importe superaría los 200 millones de euros.

La actual y programada dotación de nuevos equipamientos deportivos incluidos en el Plan de Revitalización del Centro y los previstos en el Proyecto Madrid-Río, así como el nuevo Estadio de Atletismo en Vallehermoso, se constituyen en un gran legado para el deporte del atletismo en la ciudad de Madrid, convirtiéndose el uso futbolístico postolímpico en el mejor legado para esta instalación con una superficie construida superior a los 160.000 m<sup>2</sup> cuyos costes de mantenimiento resultarían elevadísimos para el erario público, y con pocas perspectivas de utilización efectiva.

El Club ha mostrado su interés en utilizar dicho Estadio para uso deportivo futbolístico, cambiando su actual ubicación a fin de ofrecer a sus abonados, simpatizantes y aficionados mejores instalaciones y servicios, y contar con un Estadio que reúna características técnico-deportivas que superen a las del actual Estadio Vicente Calderón, tanto en mayor aforo, como, principalmente, en accesos, comunicaciones, aparcamiento de vehículos, servicios y plenamente adaptado para discapacitados.

Más concretamente, en fecha 26 de enero de 2005 se suscribió un Protocolo de intenciones entre la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento de Madrid y el Club Atlético de Madrid, S.A.D. en el que se hacía referencia al interés del Club Atlético de Madrid en el uso del Estadio Olímpico con finalidades relacionadas con el fútbol.

En este sentido, es firme intención del Ayuntamiento de Madrid acabar el soterramiento del último tramo de la M-30 y continuar en toda su magnitud la Operación Madrid Río. Esta intención implicará la forzosa desaparición del Estadio Vicente Calderón y la necesidad del Club Atlético de Madrid de disponer de un estadio en otro lugar en la misma ciudad. El Estadio Madrid pretende ser uno de los más modernos equipamientos deportivos, con capacidad técnica suficiente para responder a todos los requerimientos del Club de Fútbol Atlético de Madrid y de sus socios, por sus condiciones de acceso y posición dentro de la ciudad, por sus posibilidades técnicas para aumentar el aforo del número de abonados al Club, y por su configuración singular en el ámbito estrictamente deportivo.

**Segundo.** El presente Convenio patrimonial viene a satisfacer los intereses del Club, compatibilizándolo con el destino olímpico posterior del Estadio, permitiendo con ello garantizar un uso eficiente antes y después de la posible celebración de los Juegos por un Club de tradición y relevancia como la del Atlético de Madrid, reportando notorios beneficios tanto para la candidatura olímpica como para los intereses públicos municipales, dando respuesta así al principio de buena administración que debe presidir la actuación de las Administraciones Públicas en todo negocio jurídico patrimonial a tenor de lo dispuesto en el art. 111 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas o en cualquier pacto o contrato, conforme a lo dispuesto en el art. 111 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

Con ello, aparte de buscar una solución para que entre 2009 y 2016 se aminoren para la ciudad de Madrid los costes de mantenimiento, se contribuye a que las obras y puesta a punto necesarias para la celebración de los Juegos, cuyos gastos correrían a cargo del Ayuntamiento, sean asimismo menos gravosas, exigiendo para ello que las obras del inicial estadio de fútbol sean compatibles con el proyecto deseado por el Ayuntamiento para posterior estadio olímpico.

Su uso post-olímpico resulta así garantizado, pues el Club lo adaptará como sede, una vez que las obras hayan finalizado, para disputar partidos de fútbol, lo que garantiza

el rendimiento y utilidad permanente de la nueva infraestructura olímpica, siendo su utilización futura uno de los aspectos más valorados por el Comité Olímpico Internacional.

**Tercero.** La calificación urbanística del Estadio de Madrid como dotacional de servicios colectivos y uso pormenorizado de deportivo singular, permite únicamente en estos momentos otorgar una concesión demanial sobre dicha instalación deportiva y acordar la enajenación de dicha instalación como un bien futuro -una vez cumplidos los fines públicos para los que fue adquirido el actual Estadio- para que finalmente el Club lo adquiera en propiedad, después de que se haya producido su depuración física y registral, el cambio de su naturaleza demanial y su calificación de deportivo singular a deportivo privado -lo que en principio no parece presentar gran dificultad dado que conforme al art. 7.7.2 de las N.N.U.U. complementa la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones básicas y singulares, y la actividad de fútbol encaja perfectamente en la definición que el art. 7.9.3 de las N.N.U.U. hace del deportivo singular donde se incluyen instalaciones de utilización selectiva, instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubes de campo o clubes sociales-. Atendiendo a todo lo anterior, así como a la realidad constatada por el Ayuntamiento y ya expuesta de la innecesariedad de mantener en un futuro el mismo como titularidad pública, se introducen en este negocio jurídico las estipulaciones precisas para poder alcanzar tal fin una vez se produzca la desafectación del bien demanial, previo cumplimiento de los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico.

En consideración de lo anterior, las Partes suscriben el presente convenio, que se regirá por las siguientes

## **ESTIPULACIONES**

### **I. Objeto**

#### **1. Objeto del convenio.**

El presente Convenio tiene como objeto el establecimiento de:

- (i) las condiciones que regulan la concesión demanial que se otorga al Club para la utilización privativa del actual Estadio de Madrid para su uso deportivo, incluyendo la realización por el Club de las obras necesarias para adecuar el Estadio de Madrid a su uso como estadio de fútbol, y demás obras que se indican en este documento;
- (ii) las condiciones de la enajenación del inmueble, como bien patrimonial futuro, para lo cual se han iniciado los trabajos preliminares de revisión del Plan General que concluirán, una vez aprobado, en la desafectación del bien y su calificación de patrimonial o de propios, y los encaminados a la depuración física y jurídica de la parcela objeto de concesión.

De conformidad con el artículo 88 y 93 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en relación con el art.137.4, apartado c), se otorga directamente la concesión al Club dada la consideración de la actividad y el espectáculo deportivo del fútbol profesional como de interés general al amparo de la Ley 21/1997, de 3 de julio, reguladora de las Emisiones y Retransmisiones de Competiciones y Acontecimientos Deportivos, así como su inclusión como uso dotacional de servicios colectivos en el capítulo 7.9, del Título 7 de las N.N.U.U. del PGOUM.

## **II. Régimen jurídico**

### **2. Normas reguladoras**

La concesión se regirá por:

- Las condiciones de este Convenio.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL)
- Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid (LCREM)
- Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de la Comunidad de Madrid (LALCM)
- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986 (RBEL).
- EL Código Civil y demás normativa de general aplicación.

## **III. Contenido de la concesión**

### **3. Descripción del inmueble objeto de concesión**

El inmueble se encuentra situado en el Paraje denominado Los Cerrajones, en el Distrito de San Blas, en las inmediaciones de la M-40 y autovía A2. Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad número 17 de Madrid, al Tomo 2.547, Libro 1.561, Folio 84, Inscripción 1ª de la finca registral número 70.734 con una superficie según Registro de 130.000 m2, en pleno dominio a favor del Ayuntamiento de Madrid, por segregación.

Linderos de la finca registral número 70734:

- Al Norte, en línea quebrada de 14 tramos rectos con otras parcelas pertenecientes al Parque Olímpico Municipal nº 323, 107, 157, 37.506 y 744.
- Al Sur, en línea quebrada de 15 tramos rectos con otras parcelas pertenecientes al Parque Olímpico Municipal nº 436, 208, 89, 19.414, 599, 25.433, 16.979.
- Al Este, en línea quebrada de 14 tramos con otros pequeños señalados como fincas registrales 92.150, 5.405, 18.205.

- Al Oeste, en línea quebrada de 5 tramos con el camino de Coslada.

Las edificaciones existentes y sus superficies son como sigue:

- Cota + 35.83: Graderío alto .....7.347 m<sup>2</sup>.
- Cota + 17.69: Superficie asociada grada alta.....790 m<sup>2</sup>.
- Cota + 14.39: Superficie asociada grada alta..... 1.799 m<sup>2</sup>.
- Cota + 11.14: Superficie asociada grada alta.....826 m<sup>2</sup>.
- Cota + 8.10: Superficie asociada grada alta..... 4.464 m<sup>2</sup>.
- Cota + 2.94: Superficie asociada grada alta..... 1.011 m<sup>2</sup>.
- Palcos .....2.808 m<sup>2</sup>.
- Cota 0.00: Superficie asociada grada alta y baja.....6.088 m<sup>2</sup>.
- Cota - 4.50: Superficie asociada a VIPS .....2.886 m<sup>2</sup>.
- Disponible .....11.563 m<sup>2</sup>.
- Cota - 9.54: Aparcamientos y circulación ..... 10.935 m<sup>2</sup>.
- Disponible .....8.494 m<sup>2</sup>.
- **TOTAL:** .....59.010 m<sup>2</sup>.

La concesión se efectúa sobre una parcela con una superficie de 88.150 m<sup>2</sup> que se encuentra incluida dentro de la finca registral número 70.734, cuya configuración está supeditada a la tramitación de aquellos instrumentos urbanísticos y/o patrimoniales que correspondan, y que, en todo caso, deberán incluir las servidumbres que sean precisas para garantizar unos accesos adecuados al Estadio.

Se adjunta como Anexo I el plano de ubicación del inmueble objeto de concesión y de la configuración de la parcela sobre la que se otorga la misma (en adelante **la Parcela**).

El valor del suelo, según tasación técnica, que se incorpora como Anexo II, asciende a la cantidad de 41.179.942,44 €.

El valor de las edificaciones actuales o vuelo es inexistente a los fines pretendidos, conforme se justifica en el informe técnico de valoración, por lo que el valor del inmueble citado únicamente resulta cuantificable por la parcela ocupada. Esta valoración se ha efectuado conforme al uso de equipamiento deportivo privado del inmueble, atendiendo a la enajenación que del mismo se regula en el presente Convenio.

Dicho inmueble en la actualidad es de dominio público municipal y viene incluido en el Plan Especial del ámbito AOE00.08 "Parque Olímpico Sector Oeste", aprobado definitivamente por Acuerdo plenario de 28 de septiembre de 2004, calificado como dotacional de servicios colectivos y uso pormenorizado de deportivo singular.

#### **4. Destino de la Parcela y del Estadio a reestructurar en ella.**

1. El Estadio a remodelar y ampliar en la Parcela deberá ser destinado exclusivamente a los fines de uso deportivo, y explotación de las instalaciones anejas a éste para usos asociados o vinculados directamente con su actividad deportiva.

El Club no podrá destinar la Parcela y el Estadio construido a fines distintos.

2. En el plazo máximo de tres meses a contar desde el Acta de Comprobación regulada en la siguiente estipulación, el Club cederá al Ayuntamiento por todo el tiempo de la concesión, el uso de un espacio de 1.800 m<sup>2</sup>, según se define en el Anexo III de este Convenio para el uso y explotación de una base SAMUR.

El espacio que se cederá se entregará totalmente adaptado para ser utilizado, esto es, en el estado descrito en el citado Anexo , pudiendo el Ayuntamiento realizar, en su caso, las obras futuras de reforma que se precisen, en cada momento, para la instalación de equipamientos y la prestación de los servicios. Asimismo la cesión conllevará el uso de elementos interiores y exteriores o de fachada con fines informativos del SAMUR.

Los servicios y suministros de dicho espacio tales como electricidad, agua, comunicaciones y similares serán contratados por el Ayuntamiento y costeados a su cargo.

Los servicios de mantenimiento, limpieza y seguridad relativos al espacio cedido o a sus instalaciones y equipamientos serán realizados o contratados directamente por el Ayuntamiento y a su cargo.

#### **5. Obras a realizar por el concesionario.**

El Club deberá remodelar y reformar, a su costa, el actual Estadio al objeto de su conversión en estadio de fútbol, con la urbanización complementaria, en un plazo máximo de tres años a contar desde la firma del Acta de Replanteo, de acuerdo con el Anteproyecto que se incorpora como Anexo IV, elaborado por el Ayuntamiento, y con un presupuesto estimado de ejecución de contrata (IVA excluido) para las mismas de 194.962.888,71 €. Dicho precio tiene carácter de máximo y es vinculante a efectos de esta obligación del concesionario.

El presupuesto del Proyecto definitivo podrá ser objeto de modificación a instancia del concesionario por causa justificada y siempre previa autorización municipal. En dicho caso, la modificación producida se incorporará al presente Convenio, mediante la oportuna addenda, alterando los valores contenidos en éste, en la misma medida en que se haya alterado dicho presupuesto, y para los que cuya base de cálculo haya sido la del referido Presupuesto de Ejecución por contrata.

El Proyecto básico se facilitará por el Ayuntamiento al Concesionario en el plazo máximo de tres meses desde la firma del presente Convenio, debiendo suscribirse la aprobación

conjunta del mismo en quince días a partir de la entrega del Proyecto, el cual se utilizará para solicitar las oportunas licencias urbanísticas.

El Proyecto de ejecución se entregará por el Ayuntamiento al concesionario en un plazo máximo de cuatro meses a contar desde la concesión de las referidas licencias urbanísticas debiendo suscribirse la aprobación conjunta del mismo en quince días a partir de la fecha de entrega.

La elaboración de tales Proyectos y la dirección facultativa de las obras será llevada a cabo por los arquitectos contratados por el Ayuntamiento, cuyos honorarios correrán a cargo del mismo, dadas las obligaciones contractuales ya asumidas por éste y como mayor medida para garantizar la adaptación de la obra a ejecutar al proyecto al que debe sujetarse y por su posible destino para la celebración de los Juegos.

La firma del Acta de Replanteo deberá efectuarse en el plazo máximo de treinta días a contar desde la aprobación por el Club y el Ayuntamiento del Proyecto de Ejecución elaborado por los arquitectos que ha designado el Ayuntamiento de Madrid.

Durante la ejecución de las obras los técnicos municipales podrán acceder a las mismas e inspeccionarlas a fin de controlar su adecuación al proyecto a que deben ajustarse, verificar su calidad y poder exigir el debido cumplimiento al Club. En caso de que las obras sufriesen retrasos como consecuencia de discrepancias surgidas entre los Arquitectos contratados por el Ayuntamiento y los técnicos encargados de la supervisión de la obra, dicho retraso no se considerará como incumplimiento por parte del Club.

A la conclusión de las obras se levantará un Acta de Comprobación a la que deberán asistir el concesionario, la dirección facultativa y los técnicos municipales. Todos ellos formalizarán la oportuna Acta de Comprobación si consideran cumplidas las condiciones exigidas. Una vez obtenida la licencia de actividades y funcionamiento podrá comenzar la actividad objeto de concesión.

En caso de designación de la ciudad de Madrid por el Comité Olímpico Internacional, como ciudad Anfitriona de los Juegos, el Club deberá realizar a su costa, las obras de adaptación de estadio de fútbol los requerimientos olímpicos para convertirse en Estadio Olímpico, donde se celebrarán las competiciones de atletismo y las Ceremonias de inauguración y clausura, previa la obtención de las correspondientes licencias, en condiciones óptimas para poder ser utilizado como Estadio Olímpico, de acuerdo con la valoración que se incorpora en el Anexo IV con un presupuesto aproximado de ejecución de contrata (IVA excluido) de 4.708.458,81 €, valor 2008, actualizable por IPC a la fecha real de ejecución de obra. Dicho precio tiene carácter de máximo y es vinculante a efectos de esta obligación del concesionario.

Con anterioridad al 1 de octubre de 2014, el Ayuntamiento entregará al concesionario el proyecto de ejecución de las obras de adaptación y se dispondrá, a partir de esa fecha, de 15 días para la aprobación conjunta del mismo.

La dirección facultativa de tales obras de adaptación corresponderá a los mismos arquitectos que llevaron a cabo el Proyecto de ejecución del Estadio, y será costeada por idénticas razones a las ya señaladas, por el Ayuntamiento.

Asimismo, una vez se concluyan estas obras, habrá de levantarse y formalizarse el Acta de Comprobación por el concesionario, la dirección facultativa y los técnicos municipales, que la firmarán si consideran cumplidas las condiciones exigidas, siendo obligación del Club adaptar la licencia de actividades y funcionamiento a la nueva obra.

La ejecución de tales obras de adaptación deberá estar concluida antes de 31 de mayo del año 2015, estimándose un plazo para su ejecución de cuatro meses.

#### **6. Vigencia de la concesión.**

La concesión comenzará a regir un mes después de la firma del presente Convenio y finalizará el 30 de abril de 2017. Dicho plazo, en el supuesto de no hacerse efectivo lo previsto en la estipulación 14, se prorrogará, previa instancia del concesionario, atendiendo a los dos siguientes supuestos:

a) Hasta el 31 de diciembre de 2019 en el caso de que el Club opte por la indemnización prevista en la estipulación 17.

b) Hasta un período total de 75 años contados desde la fecha de la entrada en vigor de la presente concesión, en caso de que así se opte por el concesionario de acuerdo con lo así previsto por la estipulación 16.

La solicitud de tales prórrogas por parte del concesionario obligará al Ayuntamiento al otorgamiento de las mismas de acuerdo con lo previsto en el presente Convenio.

A la extinción de la concesión el Estadio construido con sus instalaciones y obras no revertirá al Ayuntamiento, salvo en los supuestos de prórroga de la concesión previstos en los párrafos anteriores, en cuyo caso revertirán al Ayuntamiento al finalizar la misma sin que el concesionario tenga derecho a percibir contraprestación alguna por la reversión en el supuesto recogido en la letra b).

#### **7. Límites de la concesión.**

La concesión se efectúa salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no implica cesión del dominio público, ni de las facultades dominicales sobre la parcela municipal, obligándose el Club a utilizar por sí mismo tanto la Parcela como el Estadio e instalaciones anejas, salvo lo dispuesto en la estipulación 13. Asimismo el Club se obliga a no traspasar o ceder mediante cualquier negocio jurídico, en forma alguna, los derechos inherentes a esta concesión.

No obstante lo anterior, el Club ostentará un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de la actividad, con los derechos y obligaciones del propietario, a tenor de lo dispuesto en el art. 97 de la LPAP. En este sentido, el Club podrá realizar con terceros aquellos contratos que resulten

convenientes para la explotación de las instalaciones para usos asociados o vinculados. En todo caso, el destino de la Parcela y del Estadio se regirá por lo establecido en la estipulación 4.

El Club comunicará al Ayuntamiento, antes del 31 de diciembre de cada año, la relación de locales cedidos y los usos a los que se han destinado. El concesionario velará por el correcto cumplimiento de la normativa de actividad y funcionamiento aplicable a cada uno de tales locales.

Salvo supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, la falta de utilización durante el periodo de un año de la Parcela o el Estadio para los fines previstos motivará la caducidad de la concesión.

### **8. Garantías**

El Club constituirá una garantía definitiva, que se exige al amparo de lo dispuesto en el artículo 92.7.c) de la LPAP, cuyo importe se fija en el 3% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra, calculado en base a la estimación del coste de la construcción, y que asciende a la cantidad de 5.848.887 €.

La garantía se constituirá en metálico, mediante aval bancario o seguro de caución ante y a favor del Ayuntamiento.

Esta garantía se constituirá en el plazo de quince días hábiles, contado desde la aprobación del Proyecto de Ejecución que se prevé en la estipulación 5.

La garantía se devolverá al Club una vez acredite tener efectuadas las obras por valor equivalente a la tercera parte de las mismas, previa conformidad de los técnicos municipales que tengan asignado su control.

Asimismo, y para el caso de ser designada Madrid ciudad Anfitriona de los Juegos, el Club prestará una garantía equivalente al 3% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de adaptación de estadio de fútbol a los requerimientos olímpicos para convertirse en Estadio Olímpico, donde se celebrarán las competiciones de atletismo y las Ceremonias de Inauguración y Clausura, calculado en base a la estimación del coste de la construcción, y que asciende a la cantidad de 141.253,76 €.

La garantía se constituirá en la misma forma anteriormente señalada, y en el plazo de quince días hábiles siguientes a que sea requerido el Club por el Ayuntamiento para ello, siendo devuelta a la finalización de las obras de adaptación.

El concesionario perderá las garantías, aparte de los supuestos de extinción de la concesión por su culpa, en los supuestos siguientes:

- a) No comenzar las obras o no proceder al inicio de la actividad, sin concurrir causa bastante que lo justifique.
- b) La ejecución de las obras sin sujetarse a los Proyectos incorporados en los Anexos IV y V.

#### **IV. Derechos y Obligaciones de las partes**

##### **9. Derechos del concesionario**

El Club tendrá derecho a:

- a) La entrega de la posesión de la Parcela objeto de la concesión.
- b) Ostentar para el ejercicio de la actividad los derechos y obligaciones del propietario sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas ubicadas en la parcela objeto de la concesión, en los términos establecidos en la estipulación 7.
- c) Hipotecar los derechos sobre las obras e instalaciones previa autorización del Ayuntamiento de Madrid, en los términos establecidos en el art. 98 de la LPAP.
- d) La protección jurídica por parte del Ayuntamiento a fin de que sea respetado frente a todos en su condición de concesionario, haciendo prevalecer el Ayuntamiento su autoridad cuando fuere necesario a fin de impedir o hacer cesar cualquier perturbación del normal desempeño de la actividad para la que la concesión se otorga.
- e) A usar el nombre de Estadio de Madrid, a modificarlo y a utilizarlo con fines publicitarios y de patrocinio, salvo en caso de celebrarse los Juegos de acuerdo con el Protocolo de derechos de denominación del COI para las sedes usado en los Juegos de la Olimpiada y en los Juegos Olímpicos de verano desde el día de la elección de la Ciudad Anfitriona hasta la finalización de los Juegos Paralímpicos del año 2016, según garantía firmada por el Ayuntamiento exigida en el manual de candidatura elaborado por el Comité Olímpico Internacional.
- f) Exigir la devolución de las garantías una vez comprobado el correcto estado del Estadio, instalaciones y obras ejecutadas, en los términos señalados en la cláusula anterior.
- g) Realizar las obras de mantenimiento y mejora técnica que en cada caso sean precisas o vengan impuestas por normas de carácter general, debiendo obtener para ello las licencias precisas y contar con la previa autorización municipal.
- h) La destrucción del Estadio o de la mayor parte del mismo, debida a causa fortuita o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la renuncia a la concesión sin derecho a indemnización alguna o la reconstrucción a sus expensas.
- i) Los que le reconoce el ordenamiento jurídico de aplicación y los que se deducen del resto de las cláusulas de este Convenio y no estuvieren previstos en los apartados anteriores.

##### **10. Obligaciones del concesionario**

El Club estará obligado a:

- a) Ejecutar la construcción y, en su caso, urbanización complementaria, con arreglo a los Proyectos aprobados por el Ayuntamiento, en los términos y plazos que se establecen en este Convenio

Tanto las obras de edificación como las de urbanización se llevarán a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, quien responderá de que las mismas se ejecuten en el plazo y condiciones que en la cláusula relativa a las obras se señalan, con estricta sujeción al Proyecto definitivo que se apruebe de acuerdo con lo estipulado en la cláusula 5 y a las instrucciones que en su interpretación le dé el Ayuntamiento, sin otras modificaciones que las que, en su caso, sean debidamente autorizadas.

- b) Permitir la ejecución de las obras complementarias no previstas en la estipulación 5, que el Ayuntamiento considere necesarias realizar en caso de ser designada Madrid ciudad Anfitriona de los Juegos, en los términos señalados en la estipulación 11.
- c) Constituir las garantías por las obras en los términos establecidos en la estipulación 8.
- d) Salvo lo dispuesto en la estipulación 13, el Club no podrá transmitir, o ceder, mediante cualesquiera negocios jurídicos, en forma alguna, los derechos inherentes a la presente concesión.
- e) Ejercer, una vez suscrita el Acta de Comprobación prevista en la estipulación 5, la actividad de manera regular y continuada durante todo el plazo de la concesión, salvo supuestos de caso fortuito o fuerza mayor.
- f) Mantener la capacidad para contratar con la Administración durante el plazo de la concesión.
- g) Disponer de todas las licencias y autorizaciones pertinentes tanto para la ejecución de la obra como para el desempeño de la actividad.
- h) Formalizar una relación inventariada de las obras, instalaciones y equipamientos.
- i) Abonar los gastos derivados de la obtención de las licencias y autorizaciones precisas para el desarrollo de la actividad, así como los tributos procedentes.
- j) Presentar la documentación para tramitar el alta en el Padrón del I.B.I. dentro del plazo de dos meses desde la comunicación efectuada por el Ayuntamiento de la conclusión de los trabajos de depuración física y registral de la parcela.
- k) Mantener y conservar el Estadio, instalaciones y obras realizadas, así como la parcela sobre la que se ubican, en perfecto estado de utilización, funcionamiento, limpieza e higiene, realizando a su cargo los trabajos de conservación y mantenimiento y cuantas reparaciones sean precisas para ello.
- l) Permitir al Ayuntamiento de Madrid la utilización a lo largo de toda la duración de la concesión, de un espacio de 1800 m<sup>2</sup> según se define en el Anexo III de este Convenio para el uso y explotación de una base SAMUR, sin coste alguno para el municipio.
- m) Responder de cuantos desperfectos puedan producirse en las vías, instalaciones y servicios urbanos existentes como consecuencia de las obras, y de los accidentes que pudieran producirse por la defectuosa señalización, limpieza o protección de las mismas.

Por ello, el adjudicatario deberá presentar copia de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por un importe mínimo de 1.000.000 € y justificante del pago de la prima que cubra suficientemente las responsabilidades que pueden derivarse por la ejecución de las obras. Dicha póliza deberá cubrir el total del período concesional y su importe será actualizado anualmente en función del riesgo cubierto en las variaciones del IPC, debiendo depositarse una copia de las pólizas en la Dirección General de Patrimonio, del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Madrid.

- n) Resarcir los daños e indemnizar los perjuicios que pudieran derivarse de cualquier actividad que se realizara en los bienes objeto de la concesión.
- ñ) Durante la concesión, y a partir de que haya quedado suscrita el Acta de Comprobación prevista en la estipulación 5, el concesionario deberá presentar cada cuatro años un certificado emitido por personal técnico competente que acredite el cumplimiento de los requisitos de mantenimiento previstos en la legislación vigente de ordenación de la edificación; esta obligación del concesionario será exigible, sin embargo, cada 10 años si la concesión fuese objeto de prórroga hasta el máximo legal permitido de 75 años.

En este último supuesto durante los últimos veinte años de duración de la concesión, el certificado deberá presentarse cada cinco años.

- o) Abandonar y dejar libres, vacuos y en condiciones normales de uso, a disposición del Ayuntamiento, los bienes objeto de la concesión al finalizar el plazo, salvo que se ejecutara lo establecido en la estipulación 14.
- p) Las que se consignan en las estipulaciones de este Convenio y no constan en los apartados anteriores, así como las que pudieren resultar del ordenamiento jurídico de aplicación.

## **11. Potestades del Ayuntamiento**

Corresponden al Ayuntamiento:

- a) Poner a libre disposición del Club la Parcela objeto de la concesión facilitándole el libre ejercicio de su derecho.
- b) Tramitar y aprobar aquellos instrumentos urbanísticos y/o patrimoniales que correspondan para delimitar la Parcela objeto de la concesión.
- c) La dirección, interpretación, modificación, suspensión de la concesión y de sus condiciones, así como la resolución de la misma, conforme a la normativa aplicable a la presente concesión.
- d) Imponer al Club las correcciones y penalidades por las infracciones cometidas.
- e) Realizar inspecciones y ordenar al concesionario la adopción de cuantas medidas sean necesarias para el adecuado mantenimiento de las instalaciones y podrá dictar las órdenes y disposiciones que, en virtud de las inspecciones realizadas, resulten procedentes.

- f) Incautar las garantías en los casos de resolución de la concesión por culpa imputable al Club.
- g) Ejecutar por sí mismo el lanzamiento de la Parcela en cualquier supuesto de extinción de la concesión si no se efectúa voluntariamente en el tiempo debido.
- h) Dejar sin efecto la concesión antes de su vencimiento si lo justifican circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de todos los daños y perjuicios que se causaren al Club. Del mismo modo y con la misma obligación de resarcimiento, podrá modificar la concesión por razones de interés público introduciendo variaciones en las condiciones que regulan su desarrollo y ejecución.
- i) Realizar las obras complementarias, no previstas en la estipulación 5, que estimara necesarias, en caso de ser designada Madrid ciudad Anfitriona de los Juegos, obras que serían costeadas por el Ayuntamiento, y ejecutadas por éste a partir del día 1 de junio de 2015.
- j) En caso de ser designada Madrid ciudad Anfitriona de los Juegos, adaptar la licencia de actividades y funcionamiento del Estadio.
- k) Las demás que le reconoce el ordenamiento jurídico y se consignan en las estipulaciones de este Convenio.

## **V. Canon**

### **12. Canon**

En consideración a la fuerte inversión económica que el Club habrá de realizar para la ejecución del Estadio, la actividad deportiva que se autoriza, los beneficios de cara a la candidatura olímpica, así como la reserva gratuita de uso para el SAMUR de un espacio en la futura construcción, el Club no deberá abonar canon alguno por la concesión y utilización privativa del objeto de la misma, con base en lo dispuesto en el art. 93.4 de la LPAP entendiéndose en este caso que la concesión se otorga con contraprestación.

En el supuesto de no ejecutarse la previsión contenida en la estipulación 14 y prorrogarse la concesión en los términos previstos en la estipulación 6 a), el Club no deberá abonar canon alguno por la ocupación durante este periodo, en la medida en que dicha prórroga forma parte de la masa indemnizatoria prevista en la estipulación 17.

En el supuesto de no ejecutarse la estipulación 14 y prorrogarse la concesión en los términos previstos en la estipulación 6 b), la concesión dejará de estar sujeta a contraprestación, debido a que su plazo es suficiente para la amortización de las inversiones realizadas, y el Club deberá abonar un canon anual valorado a precios de 2008 de 1.598.159,50 €, actualizables anualmente por IPC, de acuerdo con lo previsto en el epígrafe L) de la vigente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local. En este caso dicho régimen será exigible desde el inicio de la concesión, para lo cual el Ayuntamiento emitirá las liquidaciones correspondientes por el periodo transcurrido.

## **VI. Reserva de uso**

### **13. Reserva al Ayuntamiento para fines olímpicos.**

El Club se compromete a reservar el uso del Estadio al Ayuntamiento, como Estadio olímpico, para el caso de designación de la ciudad de Madrid por el COI como ciudad Anfitriona de los Juegos de 2016, el 2 de octubre de 2009.

Si la ciudad de Madrid es designada Anfitriona de los Juegos, el concesionario estará obligado a dejar el inmueble adaptado a Estadio Olímpico a disposición del Ayuntamiento, libre de ocupantes, mobiliario, enseres y rótulos o cualquier otro elemento publicitario en el interior o exterior del estadio, así como libre de cualquier gravamen que pudiera impedir el cumplimiento de todos y cada uno de los compromisos derivados de las garantías establecidas en el Manual de Candidatura elaborado por el COI, desde el 1 de junio de 2015 al 31 de diciembre de 2016, para la preparación, ejecución de las obras complementarias que el Ayuntamiento estime necesarias y la celebración de los Juegos, pudiendo exclusivamente utilizarse por el Club los días necesarios para la celebración de los partidos oficiales, en tanto en cuanto ello resultare posible, a criterio del Comité Organizador de los Juegos Olímpicos y Paralímpicos (COJO).

El Ayuntamiento tomará posesión el citado día 1 de junio de 2015 sin necesidad de requerimiento previo al Club implicando tal acto de disposición por parte del municipio las plenas facultades de uso y disfrute de la totalidad del Estadio y por ello se valora como tal en la estipulación siguiente.

Durante el citado periodo todos los gastos de conservación, mantenimiento y suministros, de licencia de actividades y funcionamiento, así como los tributos correspondientes, correrán por cuenta del Ayuntamiento, que habrá de devolver el Estadio al Club en perfectas condiciones y en el mismo estado en el que le fue entregado, salvo aquellas reformas realizadas por el Ayuntamiento que el Club aceptara mantener.

Si Madrid no fuera designada Anfitriona en los Juegos de 2016, la misma reserva, y en términos equivalentes, se mantendrá para sucesivas convocatorias de 2020 ó 2024.

El incumplimiento de la obligación establecida en esta estipulación será causa de resolución de la concesión.

## **VII. Enajenación de la Parcela.**

### **14. Enajenación del inmueble como cosa futura.**

Condicionado a la previa desafectación y depuración física y jurídica del bien, el Club adquiere la propiedad de la Parcela descrita en el Anexo 1 y el Ayuntamiento se la enajena como cosa que, jurídicamente aunque no físicamente, se considera como futuro bien patrimonial, conforme a las condiciones reguladas en el presente Convenio.

Luisa Fernanda Ruedi.

La enajenación asumida por el Ayuntamiento se justifica en que, se celebren los Juegos en la ciudad de Madrid o no, existen suficientes instalaciones deportivas en la misma para la práctica del atletismo, lo que aporta suficientes criterios de oportunidad y legalidad para acordar la alteración de la calificación jurídica del bien de acuerdo con el procedimiento establecido en el art.8 apartados 1 a 3 del RBEL, y porque, en todo caso, cualquier modificación del planeamiento necesaria, conforme a lo dispuesto al art. 8.4.a) del RBEL es suficiente para alterar la calificación jurídica del bien de demanial a patrimonial al calificarlo como deportivo privado y éste ser un uso que de acuerdo con el art. 7.7.2. de las N.N.U.U. complementa la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones básicas y singulares -es decir, no implicaría una merma de su uso urbanístico- posibilitando de esta forma la efectividad o consumación de la enajenación que se regula.

Es condición resolutoria de la eficacia de la venta directa regulada en la presente estipulación, la no desafectación del bien en plazo y/o la falta de realización de la depuración jurídica y registral del bien. Del cumplimiento o incumplimiento de esta condición resolutoria en ningún caso dependerá la finalización o extinción de la concesión demanial contenida en el presente Convenio.

El Ayuntamiento en el presente acto se obliga en los plazos pactados a la entrega del bien y el Club al pago del precio del mismo, de acuerdo con las condiciones que se regulan.

La enajenación directa, resulta posible por las mismas razones ya expuestas que justifican la adjudicación directa de la concesión demanial, toda vez que el artículo 93.1 de la LPAP, para la adjudicación directa de la concesión remite a los supuestos que el art. 137.4.h) de la misma Ley establece para la adjudicación directa en la enajenación.

El proceso de modificación de la calificación jurídica del bien y de revisión del planeamiento en el que han de constar las razones de legalidad y oportunidad de tal alteración, se iniciará por el Ayuntamiento con la suficiente antelación como para que el Club pueda exigir el cumplimiento de las condiciones de la enajenación establecida en la presente Estipulación, a partir del 1 de enero de 2017 y antes de 30 abril de ese mismo año. En este sentido ya se han iniciado los trabajos preliminares que conducirán a la adopción del oportuno acuerdo de tal revisión de planeamiento.

Caso de que Madrid no fuera designada ciudad Anfitriona para los Juegos de 2016, una vez patrimonializado el bien, depurada su situación física y jurídica y revisado el planeamiento, el Club podrá solicitar la consumación de la enajenación con anterioridad a dicho plazo, siempre que se modifique el presente Convenio en lo que se refiere a las condiciones de pago.

Si a fecha 30 de abril de 2017 no se hubiera producido la referida consumación por la no desafectación del bien, el plazo de vigencia de la presente concesión se prorrogará, a instancias del Club, hasta un periodo total de 75 años contados desde la fecha de la vigencia de la concesión en los términos previstos en las estipulaciones 16 y 17 .

## 15. Condiciones de la enajenación

1. El precio de la enajenación, de acuerdo con la tasación incorporada al expediente, asciende a la cantidad de 41.179.942,44 €. Dicho importe se irá actualizando anualmente, de acuerdo con el IPC interanual, por el periodo transcurrido entre la fecha del presente Convenio y el de la fecha de entrega del bien, dentro de los plazos ya señalados.

El importe de la enajenación se hará efectivo en el momento del otorgamiento de la escritura pública, según las formas de pago que se establecen a continuación, en función de los siguientes supuestos:

- a) Si Madrid es elegida ciudad Anfitriona para la celebración de los Juegos de 2016, el pago se efectuará como sigue:
  - i) Pago por compensación de los importes y por los conceptos que se detallan:
    - o compensación del valor de la enajenación con el otorgamiento en la escritura de enajenación del Estadio de un derecho de usufructo al Ayuntamiento de Madrid de un espacio de 1.800 m<sup>2</sup> construidos para una base del Servicio SAMUR durante 30 años desde la enajenación del Estadio, de acuerdo con las condiciones fijadas en el Anexo III, valorado en 4.423.723,92 €, más IPC interanual, por el periodo transcurrido entre la fecha del presente Convenio y el de la fecha de escritura pública, según valoración fijada en Anexo III
    - o compensación por la disposición del Estadio de atletismo por el Ayuntamiento, durante el tiempo necesario para la realización de las obras complementarias, preparación y celebración de los Juegos, según la estipulación 13, desde el día 1 de junio de 2015 al 31 de diciembre de 2016, esto es, por un periodo de 19 meses, y que asciende a la cantidad de 31.406.996,55 € que ha de actualizarse de forma acumulada con el IPC interanual, según valoración fijada en Anexo V.
    - o compensación por la indemnización por el importe de los gastos de adecuación del estadio de atletismo a estadio de fútbol, a fin de evitar los perjuicios que pudieran suponer al Club la reducción del número de espectadores y alejamiento al terreno de juego, calculándose en el importe máximo de 3.347.530,59 €, que ha de actualizarse de forma acumulada con el IPC interanual, según valoración que se fijado en el citado Anexo V.
    - o compensación por los gastos ocasionados al Club a consecuencia del traslado forzoso a otro estadio por las temporadas afectadas durante la disposición del Estadio de Madrid por el Ayuntamiento de Madrid, y que comprenderán los gastos de transporte de material de oficina y deportivo que hubiera que desocupar; la disminución, si se produjera, de venta de

abonos, palcos y entradas que implicaran una disminución real de ingresos para el Club, y que fueran consecuencia exclusiva del traslado de los partidos constatable objetivamente con cifras oficiales de ejercicios anteriores.

El Club rendirá cuenta al Ayuntamiento de Madrid de los referidos gastos, acreditándolos mediante Informe emitido por el Auditor de Cuentas del Club, junto con las Cuentas anuales originales de los ejercicios afectados. El Ayuntamiento aprobará la referida cuenta en el plazo máximo de quince días a contar desde la presentación del mismo y siempre con carácter previo a la formalización de la escritura pública.

ii) Pago en especie de los importes y por los conceptos que se detallan:

- o prestaciones de carácter deportivo: con el fin de la promoción del fútbol en la ciudad de Madrid y con destino al fomento del deporte escolar, desde que el Club dispute sus encuentros oficiales en el Estadio de Madrid, el Club entregará anualmente, y con suficiente antelación, al Ayuntamiento un mínimo de 500 entradas y un máximo de 1.000 para cada uno de los partidos de fútbol correspondientes a las competiciones oficiales de Liga y Copa de S.M. El Rey, a razón de 40 € por entrada, más IPC interanual.

Mientras el Club siga disputando sus encuentros en el actual Estadio Vicente Calderón, y atendiendo a la limitación de disponibilidad de localidades, esta prestación quedará limitada exclusivamente a aquellos encuentros oficiales en los que el Club disponga de localidades suficientes, y así se lo comunique al Ayuntamiento.

Previamente a la formalización de la escritura y entrega del bien se fijará el importe de las prestaciones realizadas hasta entonces por el Club por este pago en especie.

iii) Pago en efectivo:

La diferencia entre el precio de enajenación fijado en el apartado 1 de la presente estipulación 15, y los pagos realizados por compensación y en especie, teniendo en cuenta las oportunas actualizaciones por IPC en ambos casos, será satisfecha por el Club al Ayuntamiento en efectivo.

En caso de que la anterior diferencia fuese favorable al Club, éste renuncia, en este acto, a cualquier compensación por el exceso de precio satisfecho respecto al importe de la enajenación.

b) Si Madrid no es elegida ciudad Anfitriona para la celebración de los Juegos de 2016, el pago se efectuará como sigue:

- i) Pago por compensación de los importes y por los conceptos que se detallan:

- o compensación del valor de la enajenación por el otorgamiento en la escritura de enajenación del Estadio de un derecho de usufructo al Ayuntamiento de Madrid de un espacio de 1.800 m<sup>2</sup> construidos para una base del Servicio SAMUR durante 30 años desde la enajenación del Estadio, de acuerdo con las condiciones fijadas en el Anexo III, valorado en 4.423.723,92 €, más IPC interanual, por el periodo transcurrido entre la fecha del presente Convenio y el de la fecha de escritura pública en que el Club ejerza el derecho de adquisición, según valoración fijada en Anexo III.
- ii) Pago en especie de los importes y por los conceptos que se detallan:
  - o prestaciones de carácter deportivo: con el fin de la promoción del fútbol en la ciudad de Madrid y con destino al fomento del deporte escolar, desde que el Club dispute sus encuentros oficiales en el Estadio de Madrid, el Club entregará anualmente, y con suficiente antelación, al Ayuntamiento un mínimo de 500 entradas y un máximo de 1.000 para cada uno de los partidos de fútbol correspondientes a las competiciones oficiales de Liga y Copa de S.M. El Rey, a razón de 40 € por entrada, más IPC interanual.

Mientras el Club siga disputando sus encuentros en el actual Estadio Vicente Calderón, y atendiendo a la limitación de disponibilidad de localidades, esta prestación quedará limitada exclusivamente a aquellos encuentros oficiales en los que el Club disponga de localidades suficientes, y así se lo comunique al Ayuntamiento.

- o prestaciones de carácter deportivo: con el fin de que el Ayuntamiento de Madrid pueda celebrar determinados eventos de carácter deportivo que requieren la utilización de grandes espacios, se dispondrá de las instalaciones del Estadio del Club, durante el periodo 2009-2016, de ocho días anuales de utilización libre de la totalidad de la instalación, con un precio estimado de esta contraprestación para 2009 de 320.000 €, más IPC interanual. Esta prestación se iniciará en el actual Estadio Vicente Calderón a partir del verano de 2009, en fechas que en ningún caso interfieran el calendario deportivo del Club.

Previamente a la formalización de la escritura y entrega del bien se fijará el importe de las prestaciones realizadas hasta entonces por el Club por este pago en especie.

iii) Pago en efectivo:

La diferencia entre el precio de enajenación fijado en el apartado 1 de la presente estipulación 15, y los pagos realizados por compensación y en especie, teniendo en cuenta las oportunas actualizaciones por IPC en ambos casos, será satisfecha por el Club al Ayuntamiento en efectivo.

## **2.- Formalización de las prestaciones en especie**

Con carácter anual, en el mes de octubre de cada año desde el inicio de la vigencia del presente Convenio, el Club presentará al Ayuntamiento de Madrid, Dirección General de Deportes, liquidación efectiva y factura por las prestaciones en especie que a cuenta de lo previsto en el presente Convenio se hayan efectuado ese ejercicio hasta esa fecha. El Ayuntamiento de Madrid formalizará dichas prestaciones otorgándolas el carácter de pago a cuenta de la enajenación que se regula.

Para contabilizar dichas operaciones el Ayuntamiento emitirá factura por el importe de la contraprestación, como pago anticipado de la enajenación, sujeto al correspondiente IVA.

**3. La transmisión de la propiedad de la Parcela y no reversión al Ayuntamiento de Madrid de las obras realizadas, será libre de cargas y gravámenes dado que el importe de lo construido en esos momentos, Estadio de fútbol, no revierte al Ayuntamiento de Madrid de acuerdo con lo dispuesto en la Estipulación 10.o) anterior y los artículos 101 de la LPAP y el 80.9º del RBEL.**

**4. Gastos de la enajenación e impuestos.** Serán de cuenta del Club todos los gastos que se originen como consecuencia de la transmisión, incluidos los gastos notariales, registrales e impuestos.

**5. Pacto de retracto.** La transmisión se someterá a un pacto de retracto, el cual será de aplicación en el supuesto de que el Club enajene el Estadio a un tercero en un plazo de 5 años, contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa.

Esta venta y sus condiciones deberán ser notificadas por Club al Ayuntamiento de Madrid con las formalidades legales oportunas.

Comunicada esa venta y sus condiciones, el Ayuntamiento podrá recuperar la posesión y la propiedad de la finca, abonando el mismo precio que en su día haya quedado fijado en la escritura de compraventa al Club, así como los gastos que se determinan en el artículo 1.518 del Código Civil, incluyendo el importe de todas las obras realizadas por el Club que no hayan sido en esa fecha amortizadas.

**6. Formalización de la transmisión.** La escritura pública se otorgará en un plazo máximo de tres meses desde que se inste por el Club, de acuerdo con lo previsto en el presente Convenio, el cumplimiento de la obligación contenida en la estipulación 14, y en la misma se harán constar el resto de requisitos que exija el ordenamiento jurídico, con expresa mención, en su caso, a las reservas de uso para los Juegos de 2020 ó 2024.

## **16. Efectos de la no consumación de la enajenación.**

Para el supuesto que a fecha 31 de diciembre de 2016 no se hubieran modificado las NN.UU. y/o la calificación jurídica del bien demanial, y por consiguiente no pudiera consumarse la enajenación, el Club podrá optar hasta el 30 de abril de 2017 entre instar la prórroga de la concesión hasta la expiración del plazo máximo legal de 75 años, o exigir las indemnizaciones señaladas en la estipulación siguiente.

En el supuesto de que la decisión fuera la de continuar en la concesión demanial hasta su plazo máximo sin perjuicio de la reserva para los Juegos de 2020 ó 2024 y siempre y cuando de forma anticipada se hubiera efectuado cualquier pago en especie, incluida la disposición del Estadio de fútbol por el Ayuntamiento durante el tiempo necesario para la realización de las obras complementarias que en su caso se realicen, preparación y celebración de los Juegos, en los términos de la cláusula 15.1.a), este será abonado al Club, previa liquidación. Dicho pago al Club podrá ser compensado con el canon que se hubiera devengado hasta ese momento.

## **17. Regulación de la reversión de las obras y de la indemnización por no consumación de la enajenación.**

En el supuesto de no poder consumarse la enajenación a fecha 31 de diciembre de 2016, y de no optarse por la prórroga de la concesión hasta su plazo legal máximo, el Club tendrá derecho a las siguientes indemnizaciones por parte del Ayuntamiento:

a) Prórroga de la concesión en los términos previstos en la estipulación 6 a)

b) Indemnización por gastos de traslado:

El Club tendrá derecho a una indemnización por todos los gastos que deba soportar como consecuencia del traslado del Estadio de Madrid al nuevo Estadio al que deba desplazarse.

c) Indemnización, previa liquidación, por los pagos anticipados en especie, incluida la disposición del Estadio de fútbol por el Ayuntamiento durante el tiempo necesario para la realización de las obras complementarias que en su caso se realicen, preparación y celebración de los Juegos, en los términos de la cláusula 15.1.a), que hayan sido efectivamente soportados por el Club durante el periodo de vigencia de la concesión.

d) Indemnización por las obras realizadas en el Estadio Madrid:

El Ayuntamiento abonará al Club en concepto de indemnización el valor de reposición de la construcción realizada en las instalaciones objeto de la concesión, a fecha 31 de diciembre de 2016, teniendo en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.

A la solicitud de indemnización del Club se deberá acompañar informe técnico de valoración de las obras conforme a su valor de reposición corregido en función de su antigüedad y estado de conservación, que de ser aceptada por los servicios técnicos municipales, será la cantidad a recibir por el Club por este concepto, y si no lo es será fijada por tres peritos, uno designado por cada una de las partes, y el tercero designado de común acuerdo entre arquitectos superiores colegiados.

Con fecha límite 31 de diciembre de 2019, el Club deberá entregar al Ayuntamiento el Estadio y la Parcela objeto de la concesión, con las obras, instalaciones y servicios implantados en los mismos, libres de cargas y gravámenes.

Los bienes deberán hallarse en perfecto estado de conservación, para lo que habrán de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad previstos en la legislación vigente de ordenación de la edificación. Se efectuará la comprobación, medición y liquidación de las obras realizadas que hayan de revertir al Ayuntamiento.

La reversión de las obras e instalaciones a la administración municipal no producirá en ningún caso la sucesión de empresa prevista en la legislación laboral.

El importe de las valoraciones resultantes por los conceptos anteriores, habrá de abonarse al Club en el plazo de dos meses desde su aceptación por el Ayuntamiento.

## **VIII. Régimen sancionador.**

### **18. Infracciones.**

Se considerarán infracciones los incumplimientos del concesionario de las obligaciones establecidas en el presente convenio.

Las infracciones se clasifican en muy graves, graves y leves.

#### **A. Constituirán falta muy grave:**

1. La no construcción del Estadio y urbanización complementaria en los términos y plazos señalados en la estipulación 5.
2. El incumplimiento muy grave del destino y condiciones de la actividad para fines de uso deportivo, prevista en la concesión.
3. El incumplimiento de la reserva al Ayuntamiento a que se refiere la estipulación 13.
4. El incumplimiento de la cesión gratuita del espacio para el SAMUR en los términos previstos. Se considerará incumplimiento transcurridos seis meses desde el Acta de Comprobación.
5. No permitir la realización de las obras complementarias previstas en la estipulación 11.
6. Ceder o gravar la concesión sin autorización municipal.
7. La comisión de tres faltas graves en el transcurso de dos años.

**B. Constituirán falta grave:**

1. La no formalización por causas imputables al adjudicatario de la descripción y relación inventariada del edificio, instalaciones y obras realizadas.
2. El incumplimiento grave de las condiciones de la actividad prevista en la concesión.
3. Incumplir las instrucciones que sobre las necesarias correcciones hayan sido dictadas por el Ayuntamiento.
4. El incumplimiento de la obligación de presentar certificado emitido por personal técnico competente que acredite el cumplimiento de los requisitos de mantenimiento previstos en la legislación vigente de ordenación de la edificación, en los plazos señalados durante el plazo de concesión.
5. El retraso en la entrega de la cesión gratuita del espacio para el SAMUR en el plazo convenido.
6. Incumplimiento de las obligaciones de mantenimiento y reparaciones previstas en la estipulación 10.k).
7. La comisión de tres infracciones leves en un año.

**C. Constituirán falta leve:**

1. El incumplimiento leve de las condiciones de la actividad prevista en la concesión.
2. El incumplimiento de las condiciones previstas en este convenio que no constituya infracción muy grave o grave.

**19. Penalidades.**

Las faltas leves se penalizarán con apercibimiento y multa, en su caso, de hasta quinientos euros (€ 500).

Las faltas graves se penalizarán con multa de quinientos un euros (€ 501) hasta cinco mil euros (€ 5.000).

Las faltas muy graves se penalizarán con multa de cinco mil un euros (€5.001) hasta cincuenta mil euros (€ 50.000), sin perjuicio de que constituyendo causa de resolución puedan dar lugar a la extinción de la concesión.

Las anteriores penalidades son compatibles con cualesquiera sanciones que correspondieran al concesionario derivadas de cualquier expediente sancionador regulado en la legislación patrimonial o sectorial.

Las penalidades serán impuestas por el Delegado del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, o por cualquier otro órgano que asuma dicha competencia, previa incoación de expediente en el que se de vista y audiencia al Club.

**IX. Extinción de la concesión y efectos.**

## **20. Extinción de la concesión.**

La concesión para la utilización privativa del dominio público se extinguirá por alguno de los siguientes motivos, previa tramitación del oportuno expediente contradictorio:

### **1. Caducidad de la concesión por:**

a) Finalización del plazo de vigencia total de la concesión.

Si el Club optara por prorrogar la presente concesión hasta un máximo de 75 años, según lo previsto en la estipulación 16, con dos años de antelación a la expiración del plazo, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas conducentes a que la reversión se produzca en las condiciones previstas en la estipulación 21.

b) La ausencia de utilización de los bienes de dominio público afectos a la concesión en el plazo de un año desde el Acta de Comprobación, a excepción de lo dispuesto en la estipulación 13.

### **2. Incumplimiento**

a) El incumplimiento de los plazos para ejecutar las obras previstas en la estipulación 5.

b) El incumplimiento de las obligaciones esenciales de destino de los bienes objeto de concesión previstas en la estipulación 4.

c) El incumplimiento reiterado de las obligaciones, condiciones o finalidades de la concesión.

d) La cesión o gravamen de la concesión sin autorización del Ayuntamiento.

e) No prestación de las garantías definitivas reguladas en la concesión en su plazo.

### **3. Mutuo acuerdo**

### **4. Extinción de la personalidad jurídica del concesionario**

5. Falta de autorización en los supuestos de transmisión o modificación por fusión, absorción o escisión, de la personalidad jurídica del concesionario

6. Rescate de la concesión, previa indemnización.

7. La renuncia del concesionario.

8. La incursión por parte del Club Atlético de Madrid en cualquiera de las prohibiciones para contratar con la Administración en la Ley de Contratos del Sector Público

9. La destrucción de más del cincuenta por ciento de las instalaciones, en cuyo caso será opción del concesionario continuar en la misma o no.

10. Las expresamente señaladas a lo largo de este Convenio como causa de resolución.

## **21. Efectos de la extinción.**

Los efectos de la extinción se regirán, con carácter preferente, por lo dispuesto en las estipulaciones 16 y 17 de este Convenio.

En los casos de extinción de la concesión por caducidad, previstos en la estipulación 20.1, revertirá al Ayuntamiento la Parcela objeto de la concesión con el Estadio, instalaciones y obras realizadas, libres de todo tipo de cargas y gravámenes.

Al momento de la reversión, el Estadio y los demás bienes deberán hallarse en correcto estado de conservación, para lo que en todo caso habrán de cumplir los requisitos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad previstos en la legislación vigente de ordenación de la edificación.

En los casos de extinción de la concesión por incumplimiento del concesionario o cualquier otra causa imputable al concesionario, excepto el de renuncia voluntaria, el Club tendrá derecho a recibir una compensación por las obras realizadas a su costa, según los criterios fijados en la estipulación 17, apartado d), minorado proporcionalmente por el tiempo transcurrido desde la eficacia del convenio y la declaración de la extinción, en relación al plazo total de la concesión de setenta y cinco años. El acuerdo que declare la resolución decidirá sobre la incautación de las garantías, en su caso, y la indemnización sobre los daños y perjuicios que el concesionario hubiese podido causar a la Administración Municipal.

En los casos de resolución anticipada por causa no imputable al concesionario, el Club tendrá derecho a recibir las indemnizaciones fijadas en la estipulación 17, apartados a), b), c) y d).

La reversión del Estadio, instalaciones y obras a la Administración municipal no producirá en ningún caso la sucesión de empresa prevista en la legislación laboral.

## **22.- Transmisión de los derechos derivados de la estipulación 14 del presente Convenio**

La cesión o transmisión de los derechos contenidos en la estipulación 14 del presente Convenio solo podrá producirse por la fusión, cesión o absorción del Club y deberá contar, además, con la previa conformidad del Ayuntamiento de Madrid.

## **X. Jurisdicción competente.**

### **23. Jurisdicción.**

Los actos que dicte el Ayuntamiento en ejercicio de sus prerrogativas y competencias tienen naturaleza administrativa y serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de su posible impugnación en vía administrativa y jurisdiccional.

Los conflictos que pudieran plantearse serán de competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa en lo concerniente a la concesión administrativa y de la jurisdicción civil en lo referente a la enajenación.

En el supuesto de desafectación del bien, en tanto no se proceda a la extinción de la concesión, se mantendrán con idéntico contenido las relaciones jurídicas derivadas de la concesión, que pasarán a regirse por el Derecho privado, y corresponderá al orden jurisdiccional civil conocer de los litigios que surjan en relación con las mismas.

En prueba de conformidad, firman las partes el presente documento, por duplicado, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento del presente documento.

## **ANEXOS**

- I. Plano de ubicación del inmueble objeto de concesión**
- II. Tasación del valor del inmueble**
- III. Descripción del espacio para el uso y explotación de una base SAMUR, detallando el estado de acabado que se pretende (verificar la compatibilidad con el planeamiento).**
- IV. Anteproyecto de ejecución de las obras de construcción del estadio de fútbol, suscrito por los arquitectos autores del mismo y valoración de la adaptación de estadio de fútbol a atletismo.**
- V. Anexos valorativos, a que va refiriendo el texto del convenio en la cláusula 15).**