

Referencia:	2024/52Y/PATR_CADTV
Procedimiento:	Concesiones Administrativas
Patrimonio (LA0004609) (CPA)	

**FORMALIZACIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO POR ADJUDICACIÓN DIRECTA ESTADIO DE FÚTBOL BUTARQUE, CAMPO DE FÚTBOL JESÚS POLO Y PARCELA 0.17 D5 PARA LA CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE UN COMPLEJO DEPORTIVO COMPLEMENTARIO**

**INTERVIENEN**

D. MIGUEL ÁNGEL RECUENCO CHECA, con D.N.I. núm. [REDACTED] como Alcalde-Presidente, en nombre y representación del Ayuntamiento de Leganés, hallándose expresamente autorizado para este otorgamiento por el artículo 124.4.a) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículos 53 y 54 del Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de Leganés y acuerdo del Ayuntamiento Pleno de diecisiete de junio de dos mil veintitrés.

D. CARLOS JOSÉ DELGADO PULIDO, con D.N.I. núm. [REDACTED] como Concejal Delegado de Obras, Mantenimiento e Infraestructuras y Patrimonio, en nombre y representación del Ayuntamiento de Leganés, hallándose expresamente autorizado para este otorgamiento según Acuerdo de Delegación de Competencias de la Junta de Gobierno Local en los y las titulares de las concejalías delegadas de fecha 28/6/2023 y de fecha 23/4/2024.

D. JEFFREY ALDREDGE LUHNOW, con N.I.E núm. [REDACTED] en calidad de Representante del C.D Leganés S.A.D, con CIF A28526010 constituida en escritura autorizada el día 17/7/1996, por el notario D. Alfredo Girbal Hernaz, con el número 1746 de orden de su protocolo. Ostenta dicha representación en virtud de escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la compañía, otorgada con fecha 22/7/2022 ante el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, Don José María García Pedraza, con número de protocolo dos mil ciento cuarenta y nueve. Obra en el expediente de su razón Bastanteo de poder realizado por el Coordinador Letrado Consistorial con fecha 4 /4/2025. D. JEFFREY ALDREDGE LUHNOW, manifiesta que el poder de representación con el que actúa se mantiene en vigor en todos sus términos en la fecha de la firma del presente documento de formalización de la concesión.

## EXPONEN

**PRIMERO.-** Que con fecha 27 de febrero de 2025 la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, vista la propuesta por el Concejel Delegado de Obras, Mantenimiento, Infraestructuras y Patrimonio, de fecha de 25 de febrero de 2025, y conforme a la documentación obrante en el expediente así como con los informes emitidos en su tramitación que obran en el mismo, que en todo caso se consideran parte integrante de los pliegos reguladores de la presente concesión administrativa, adoptó el acuerdo que transcrito literalmente en extracto dice:

*“Así, vista la propuesta y sus consideraciones, y de conformidad con la parte dispositiva de la misma, la Junta de Gobierno Local por unanimidad acordó:*

**Primero.-** *Aprobar el expediente de concesión administrativa sobre el Estadio Municipal de Fútbol Butarque y el campo de fútbol anexo Jesús Polo y la concesión demanial del uso privativo de la parcela de dominio público 0.17 D5 para la construcción de una instalación deportiva, mantenimiento y explotación de la misma, conforme a los documentos reguladores de la concesión (2024/52Y/PATR\_CADTV) a favor del CD. Leganés S.AD. Todo ello en aplicación de lo previsto en el artículo 137.4 c de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en referencia con el artículo 93.1 de la citada Ley, por un período de cincuenta años, sin posibilidad de prórroga, a contar desde la fecha de formalización del documento administrativo de la concesión.*

*Descripción de los bienes objeto de concesión:*

*Estadio Municipal de Butarque situado en la C/ Arquitectura nº 6 de Leganés con referencia catastral 5256407VK3655N0001 SE con una extensión de 68.280m2 con fecha de construcción 1995 para uso deportivo y una superficie construida de 32.842 m2 y Campo de futbol anexo Jesús Polo. Inmueble urbano reseñado en el inventario de bienes municipal con los números 939, 1142, 1148, 1247 y 1251, de su epígrafe, situado en el polígono 5 parcelas 198, 164, 166 y 197. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Leganés con los números de finca 1227,13904, 13720 y 2317.*

*Parcela urbana denominada como LEGANÉS NORTE 026 (0.17 D-5) con referencia catastral: 7265703 VK3676N0001ZT y una superficie de 32.124,00 m2. Linda al Norte y Este con la Ronda Noroeste de Leganés, al Sur con la parcela 0.18 E 5 y al Oeste con la sexta avenida y con la parcela 0.16R4. Inmueble Urbano reseñado en el inventario municipal de bienes con el nº 1.238 de su Epígrafe, inscrito en el Registro de la Propiedad de Leganés en el tomo 1.023, libro 181, folio 132, finca 14.323.*

**Segundo.-** *Aprobar el Pliego de Condiciones Generales Reguladoras y el Pliego de Prescripciones Técnicas de la concesión administrativa de los bienes de dominio público por adjudicación directa Estadio de Fútbol Butarque, Campo de Fútbol Jesús Polo y parcela Leganés Norte 026 (0.17 D-5) para la construcción, mantenimiento y explotación de un complejo deportivo que se incluyen en el expediente.*

**Tercero.-** *Notificar el acuerdo al C.D Leganés S.A.D, como solicitante de la concesión*

*administrativa, a los efectos de que presente la documentación necesaria para la adjudicación de la concesión y se continúe la tramitación conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones Regulatoras.”*

**SEGUNDO.-** Que tras la pertinente tramitación administrativa, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Leganés en sesión ordinaria de fecha 15/4/2025 adjudicó la concesión administrativa sobre el Estadio Municipal de Fútbol Butarque y el campo de fútbol anexo Jesús Polo, así como la concesión demanial del uso privativo de la parcela de dominio público 0.17 D5 para la construcción de una instalación deportiva, mantenimiento y explotación de la misma, conforme a los documentos reguladores de la concesión (2024/52Y/PATR\_CADTV) al CD. Leganés S.AD.

En aplicación de lo previsto en el artículo 137.4.c) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en referencia con el artículo 93.1 de la citada Ley, proceden a formalizar el presente contrato, lo que llevan a efecto de acuerdo con las siguientes

## CLÁUSULAS

**PRIMERA.-** El C.D Leganés como adjudicatario de la concesión administrativa adjudicada por la Junta de Gobierno Local en Acuerdo de fecha 15/4/2025 se compromete al cumplimiento de las condiciones de uso y destino de la concesión sobre el Estadio Municipal de Fútbol Butarque y el campo de fútbol anexo Jesús Polo y la concesión demanial del uso privativo de la parcela de dominio público 0.17 D5 para la construcción de una instalación deportiva, mantenimiento y explotación de la misma.

**SEGUNDA.-** Esta concesión se registrá por lo previsto en el Pliego de Condiciones Generales Regulatoras y Pliego de Prescripciones Técnicas, memoria e informes técnicos que se incluyen como parte integrante de dichos documentos, y en lo no previsto en los mismos será aplicación la legislación general y especial aplicable.

**TERCERA.-** El concesionario se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, según consta acreditado en el expediente con los certificados y documentos pertinentes.

**CUARTA.-** El plazo establecido para la presente concesión demanial es de CINCUENTA (50) AÑOS, contados a partir del día siguiente a la fecha de formalización del presente documento, sin posibilidad de prórroga.

Finalizada la concesión, revertirán al Ayuntamiento de Leganés en buen estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen los bienes entregados en concesión, incluyéndose la totalidad de las obras e instalaciones de carácter fijo que haya realizado el concesionario y todas las instalaciones conforme a la normativa vigente en el momento de su finalización.

**QUINTA.-** La presente concesión se otorga al C.D Leganés S.A.D atendiendo a la idoneidad de dichos espacios e instalaciones al servicio que dicha entidad ha venido desarrollando hasta la fecha conforme a su proyecto deportivo, destino que debe mantener durante toda la duración de la concesión y en los términos fijados en las cláusulas con arreglo a las cuales se confiere, por lo que si se realizan otro tipo de actividades que no sean de carácter deportivo, deberán de recabarse las correspondientes autorizaciones.

**SEXTA.-** Para el desarrollo del objeto de la actividad a realizar en el Estadio Municipal de Butarque y campo de fútbol Jesús Polo, se hace preciso incluir como complementaria a la concesión demanial de uso privativo, la concesión del aprovechamiento especial de unas zonas de aparcamientos y de espacio libre público adyacentes a las referidas instalaciones, cuyas condiciones de aprovechamiento especial por el concesionario deberán seguir lo estipulado en la regulación prevista en los pliegos y normativa aplicable.

**SÉPTIMA.-** Se incluye en la concesión la parcela de equipamiento deportivo situada en el Barrio de Leganés Norte 0.17 D5, a los efectos de que el concesionario construya, mantenga y explote un complejo deportivo donde el CD Leganés SAD complementará su actividad deportiva en el municipio y en el que se deberán realizar de forma compartida actividades deportivas municipales, siendo el Ayuntamiento de Leganés quien determine la disponibilidad temporal y horario de las actividades deportivas municipales, conforme a las condiciones especificadas en el PPT.

El coste de todas las obras e instalaciones que se determinen en el Proyecto que se presente atendiendo al PPT y cumpliendo en todo caso con la normativa aplicable a este tipo de construcciones e instalaciones, cuyo coste deberá corresponde al presupuesto que aparece en el estudio económico de la concesión, correrán a cuenta exclusiva del concesionario.

**OCTAVA.-** El canon de la presente concesión administrativa asciende al importe anual de TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (337.055,92 €), que será abonado de conformidad con lo recogido en los pliegos que rigen la presente concesión demanial.

Desglose del canon anual:

Valor de los bienes = 15.529.287,21 +1.323.508,80 =16.852.796,01€.

Valor calculado del canon anual = 1x 0,02 x 16.852.796,01=337.055,92 €/año

El canon podrá compensarse, de acuerdo a lo previsto en el Informe de valoración del canon de fecha 22/11/2024, a lo previsto en los pliegos, documentación y a la normativa reguladora de aplicación.

**NOVENA.-** El concesionario tendrá los siguientes deberes y facultades:

1. Presentar el proyecto del complejo deportivo para su aprobación por el Ayuntamiento de Leganés y ejecutar las obras e instalaciones previstas en la documentación técnica presentada en la parcela cedida con sus instalaciones accesorias y complementarias de acuerdo con el PPT así como adquirir y dotar a la parcela de todos los elementos precisos para la puesta en marcha de la misma conforme al uso previsto en los pliegos.

2. Abrir las instalaciones del complejo deportivo de Leganés-Norte al público y mantenerlas abiertas de modo permanente y continuado en condiciones de utilización durante el plazo de la concesión y siempre conforme al horario establecido de desarrollo de actividades municipales previsto en los pliegos.

3. Llevar a cabo las obras de infraestructura necesarias para el acondicionamiento de la parcela de Leganés-Norte objeto de la concesión.

4. Explotar las instalaciones objeto de concesión a su riesgo y ventura.

5. Abonar puntualmente el canon correspondiente en los términos previstos en los pliegos y demás informes y documentos que forman parte reguladora de la concesión.

6. El C.D Leganés S.A.D deberá realizar las siguientes contraprestaciones a favor del Ayuntamiento de Leganés:

-La cesión de un espacio publicitario gratuito en el Estadio Municipal Butarque, siguiendo las características estéticas y de imagen establecidas por el C.D Leganés S.A.D o bien publicidad dinámica: Un minuto LED; o en su defecto, publicidad Estática: una valla fija.

-En la instalación deportiva anexa y en la instalación de Leganés Norte, se reservará un panel en superficie para la publicidad institucional que el Ayuntamiento determine.

-Entrega conforme a lo establecido en los pliegos al Ayuntamiento de Leganés de 60 entradas por jornada de LFP que se dispute en el estadio de Butarque y juegue el C.D Leganés S.A.D, que se entregaran al Ayuntamiento para su libre disposición.

-Cederá el estadio de Butarque gratuitamente para la celebración de la final del trofeo Pepinito o, en su caso, aquel otro evento deportivo por el que se sustituya. La fecha de celebración de este torneo se decidirá por acuerdo entre el C.D Leganés S.A.D y la corporación y siempre dentro de los 20 días siguientes a la finalización del campeonato oficial de Liga, salvo acuerdo en contrario.

7. Destinar el objeto de la concesión al uso establecido en el pliego y mantenerlo durante el plazo de vigencia de la concesión. Si durante la duración de la concesión no se cumpliera el fin para el que se adjudicó se resolverá la concesión.

8. Mantener en buen estado la porción del dominio público utilizado, las instalaciones y las obras que construyere.

9. Ejecutar y abonar conforme al PPT todas las reparaciones que se precisen y que puedan derivarse del uso de las instalaciones, así como garantizar el mantenimiento integral, la reparación y la adaptación a la normativa vigente de todas las instalaciones conforme al PPT, con el fin de conseguir mantener sus prestaciones de forma adecuada y conforme a la seguridad y nivel de calidad durante toda la vida de las mismas.

10. Contratar y mantener en vigor los seguros que se establecen en este pliego, y aportar copia de los mismos al Ayuntamiento en la forma que se determina.

11. Abonar los gastos derivados del uso de del Estadio y hacerse cargo de todos los suministros, de acuerdo a lo establecido en los pliegos reguladores.

12. De acuerdo a lo establecido en los pliegos reguladores, el concesionario se hará cargo de todos los gastos necesarios para las obras y/o actuaciones que se requieran en orden a obtener la discriminación de los consumos del uso deportivo con respecto al resto de actividades o usos complementarios si los hubiera.

13. Hacerse cargo de los impuestos, tasas o demás tributos exigibles conforme a la legislación vigente.

14. Mantener en buen estado la salubridad e higiene, tanto respecto de las instalaciones como del entorno, en particular de la zona aledaña sobre la que recae el aprovechamiento especial.

15. El concesionario no puede transferir, subarrendar o ceder a terceros el objeto de la concesión, a excepción de los espacios de hostelería, ocio y/o comerciales, siendo el C.D. Leganés S.A.D el responsable de que esta explotación se realice con las preceptivas licencias y autorizaciones y cumpliendo en todo caso la legalidad vigente. Cualquier transmisión de los referidos locales deberá ser autorizada por el Ayuntamiento de Leganés. El C.D Leganés S.A.D responderá en todo caso tanto respecto al Ayuntamiento como subsidiariamente frente a terceros.

16. El concesionario deberá obtener todas las licencias, declaraciones responsables, autorizaciones o permisos que sean necesarios para el desarrollo de las actividades que desarrolle, estando obligado al cumplimiento de la normativa aplicable vigente respecto a todas ellas, por lo que deberá efectuar las adaptaciones o adecuaciones precisas que exija la normativa vigente durante todo el plazo de duración de la concesión.

17. El concesionario es el responsable y deberá hacerse cargo de todas las tareas referentes a la protección y de seguridad de las instalaciones, como las revisiones del material contra incendios, carga periódica de extintores, estado y funcionamiento adecuado de equipos de señalización, vías de evacuación, iluminación de emergencia, detectores de humo, etc.

18. El C.D Leganés debe mantener durante toda la duración de la concesión la forma de S.A.D a fin de poder participar en competiciones deportivas de carácter profesional y, en su caso, la promoción y el desarrollo de actividades deportivas, así como otras actividades relacionadas o derivadas de dicha práctica, tal y como recoge la legislación sobre el deporte, debiendo permanecer inscrita en el Registro de Asociaciones Deportivas correspondiente y en la Federación respectiva.

19. Cumplir la normativa vigente en materia fiscal, laboral, seguridad social y de salud en el trabajo, así como cualquier otra que resulte aplicable, quedando el Ayuntamiento exonerado de responsabilidad en tales conceptos.

20. Revertir al Ayuntamiento las instalaciones con las obras ejecutadas por el concesionario adecuadas a su destino, en el momento de la finalización de la concesión administrativa, sin indemnización alguna, salvo en los supuestos legalmente previstos.

21. El concesionario está obligado a abandonar y dejar libres y vacuos, a disposición del Ayuntamiento, dentro del plazo establecido, los bienes objeto de utilización y a reconocer la potestad de éste para acordar y ejecutar por si el lanzamiento.

22. Habrá de suministrar a la entidad local concedente, si así lo requiere, toda la información necesaria para el cumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 19/2013, de 9 de

diciembre de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, u otra normativa aplicable.

23. Cumplir todas las instrucciones y/o directrices municipales dentro del marco de la concesión, así como todas las obligaciones descritas en los pliegos.

24. El concesionario está obligado a la cesión gratuita de un local en el estadio con unas condiciones y dimensiones que se determinarán por el Ayuntamiento, para la asociación de peñas del club deportivo, corriendo el concesionario con todos los gastos de mantenimiento, conservación y suministros.

25. El derecho del concesionario a hipotecar esta concesión estará siempre condicionado al respeto y cumplimiento de las limitaciones previstas para ello en los pliegos reguladores.

En todo caso, en cuanto al derecho del concesionario a hipotecar esta concesión, se establecen las siguientes limitaciones:

-Cualquier derecho sobre la misma será necesario la autorización de la Junta de Gobierno Local para ejercerlo, por lo tanto el ejercicio del mismo está sujeto a autorización por parte municipal.

-No se autorizará por más tiempo del que reste en concesión.

-En caso de reversión por cualquier motivo, imputable la causa o no al C.D Leganés, el concesionario está obligado a cancelar la carga.

El concesionario estará obligado además al cumplimiento de las obligaciones sobre personal y seguridad previstas en el Pliego de Condiciones Regulatoras de la Concesión y normativa aplicable.

El personal contratado por el C.D Leganés S.A.D dependerá exclusivamente y será competencia y responsabilidad del mismo, asumiendo el C.D Leganés S.A.D todas las obligaciones en materia laboral, de seguridad social, de higiene en el trabajo, prevención de riesgos laborales, fiscales, tributarias, así como cualquier otra responsabilidad de carácter laboral o contractual que pudiera derivarse.

Corresponde al C.D Leganés S.A.D y correrá a su cargo la seguridad en las instalaciones objeto de la presente concesión, y a tal efecto, deberá subcontratar esas actividades en materia de vigilancia y seguridad con empresas de seguridad dotadas de la pertinente autorización administrativa y con objeto social exclusivo en estas materias de acuerdo con la Ley de Seguridad Privada u otra normativa que resulte de aplicación.

#### **DÉCIMA.-** Facultades y deberes del Ayuntamiento:

1. Dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, mediante resarcimiento de los daños que causaren, o sin él cuando no procediere.

A los efectos de esta cláusula, no se consideran daños y perjuicios causados al concesionario, y compensables los siguientes:

-Si la concesión revertiera por cualquier causa imputable al concesionario no se considerará como daño y perjuicio al concesionario el canon adelantado para la construcción del complejo de Leganés-Norte, aunque no hubiese discurrido el número de años adelantados para su amortización por parte del concesionario.

-En ningún caso se considerará daño a los gastos realizados por el concesionario para realizar obras en el estadio que se hubiesen compensado en el estudio económico y que estuvieran adelantadas con respecto al canon.

2. Inspeccionar en cualquier momento los bienes objeto de concesión.
3. Instar a cumplir todos los compromisos establecidos en la concesión.
4. Introducir modificaciones en el objeto y fines concesionales por razones de interés público y para atender causas imprevistas, justificando debidamente su necesidad en el expediente, siempre que no afecten a las condiciones esenciales de la concesión.
5. Todas aquellas establecidas en el R.D 1372/1986, de 13 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, normativa aplicable de la Comunidad de Madrid y demás normativa general y especial de aplicación.

**UNDÉCIMA.-** Serán causas de extinción de la concesión:

1. Las previstas en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. El incumplimiento de las obligaciones esenciales de la concesión, entendiéndose por estas, entre otras, las siguientes:

-La no formalización de la concesión en los plazos establecidos por causas imputables al concesionario, salvo causa debidamente justificada y apreciada por el Ayuntamiento de Leganés.

-No destinar el objeto de la concesión a la finalidad principal prevista en el pliego.

-El impago por parte del concesionario del canon al que está obligado conforme a este Pliego por plazo superior a dos anualidades de forma reincidente, si el Ayuntamiento opta por esta facultad. En este supuesto el Ayuntamiento estará facultado para optar por la resolución de la concesión con incautación de la garantía constituida o bien imponer las penalidades que correspondan por cada mes de retraso.

-El traspaso o cesión a terceros de la concesión, así como la constitución de hipoteca sobre el bien concedido sin contar tampoco con la previa autorización municipal.

-El impago y la falta de vigencia de los seguros a cuya suscripción está obligado el concesionario, de forma reincidente, si el Ayuntamiento opta por esta facultad.

En caso de rescate anticipado de la concesión se actuará conforme lo previsto en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

**DUODÉCIMA.-** Todos los gastos a que de lugar esta concesión serán a cargo del concesionario de acuerdo con lo previsto en los pliegos.

**DECIMOTERCERA.-** Los litigios derivados de esta concesión se entenderán sometidos a los tribunales competentes con jurisdicción en el lugar en el que el Ayuntamiento tiene

instalada su sede, siendo la jurisdicción civil la competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación a los efectos, cumplimiento y extinción de la concesión, sin perjuicio de la impugnación que pueda realizarse ante la jurisdicción contencioso-administrativa sobre los actos que se dicten sobre la preparación y adjudicación del negocio jurídico.

Los comparecientes aceptan y firman cuanto antecede en la fecha y hora de la firma electrónica, de lo cual como Titular del Órgano de Apoyo de la Junta de Gobierno Local, doy fe.